

Inserat ID: 195882

erstellt am : 20.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 418.960 €

Straße:

8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

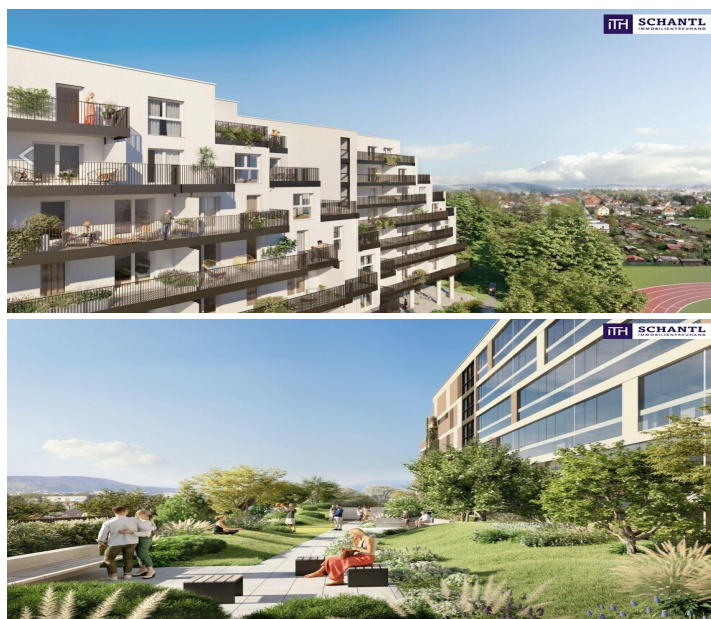
Ursula Seiwald

Tel: +43 664 5725475

[ursula.seiwald@schantl-ith.at](mailto:ursula.seiwald@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 76,95 m<sup>2</sup>

## Design trifft Komfort ? Ihr Wohnraum mit Balkon & Terrasse!



### Design trifft Komfort ? Ihr Wohnraum mit Balkon & Terrasse!

Stylisch wohnen, urban genießen ? 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & XXL-Terrasse! Willkommen in Ihrem neuen Wohnraum: Diese helle, 76,95 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3. Obergeschoss vereint modernes Design, Komfort und eine Top-Lage in Puntigam. Perfekt für Singles, Paare oder als Investment mit attraktiver Rendite!

Highlights der Top 42:

die Wohnfläche ideal für Singles und Paare  
NO-Ausrichtung

sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,64% Rendite geeignet  
schöner, lichtdurchfluteter Wohnbereich, sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein  
moderne Küche, die keine Wünsche offen lässt, ideal für Hobbyköche  
das Schlafzimmer ist geräumig und hier finden Sie Erholung nach einem langen Tag  
das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und einer praktischen Dusche  
sowohl die Terrasse und der Balkon sind ein Ruheort angenehme Stunden nach einem harten Arbeitstag  
der geräumige Abstellraum bietet praktischer Stauraum für all Ihre Utensilien  
effiziente Nahwärme-Heizung, niedrige Betriebskosten und nachhaltige Energieversorgung  
bezugsfertig nach Fertigstellung 2026, hochwertige Bauweise in einem modernen Neubauprojekt  
top Preis-Leistungs-Verhältnis, Kaufpreis inkl. Küche und Abstellplatz, ideal für Eigenbedarf oder Investment  
geringe Betriebskosten, Sie profitieren von niedrigen monatlichen Betriebskosten

#### Fakten zur Top 42:

WFL 76,965m<sup>2</sup>  
4 Zimmer  
die Top 42 befindet sich im 3.OG  
KP der Wohnung brutto ? 418.960,00 inklusive TG und der Küche!  
KP der Wohnung netto ? 361.000,00 inklusive TG und der Küche!  
ein TG-Parkplatz mit der Nr. 16  
eine Küche um brutto ? 5.000,00 und der TG-Parkplatz um brutto ? 21.000,00 sind im KP inkludiert!  
Wohnen/Essen/Kochen 27,03m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 10,12m<sup>2</sup>  
weiteres Schlafzimmer 10,23m<sup>2</sup>  
dritte Schlafzimmer 12,39m<sup>2</sup>  
Vorraum 5,76m<sup>2</sup>  
Gang 3,06m<sup>2</sup>  
AR 1,49m<sup>2</sup>  
WC mit 2,01m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 4,86m<sup>2</sup>  
Kellerabteil mit 2,99m<sup>2</sup>  
Nahwärme-Heizung  
zur besseren Vorstellung wurden Symbolbilder verwendet, da das Projekt sich in Bau befindet  
Baustart: 01.02.24  
geplante Fertigstellung 30.06.26

Kontaktieren Sie uns jetzt für ein Beratungsgespräch mit uns!  
Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!  
Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.  
In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!  
<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)  
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 76.95m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 36.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.74m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 418960€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +43 664 5725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at