

Inserat ID: 195880

erstellt am : 20.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 241480€

Straße:

8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

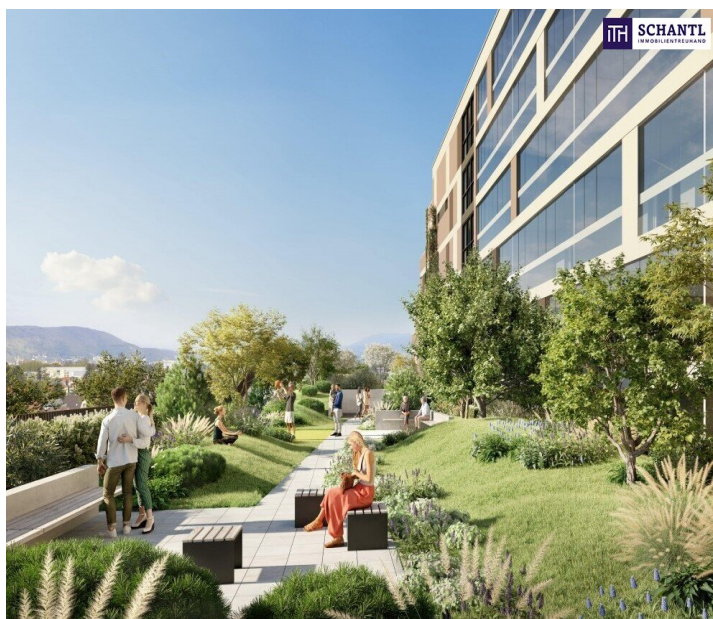
Ursula Seiwald

Tel: +43 664 5725475

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

Wohnfläche: 35.39m<sup>2</sup>

**Moderne, helle Wohnung mit Küche ? Worauf noch warten sichern Sie sich Ihr Eigenheim!!!**



Moderne, helle Wohnung mit Küche ? Worauf noch warten sichern Sie sich Ihr Eigenheim!!!  
Moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia ? Ihr neues Zuhause wartet! Diese charmante Wohnung im 5. Obergeschoss überzeugt mit einer idealen Wohnfläche von 35,39 m<sup>2</sup>, perfekt für Singles oder Paare. Genießen Sie die Abendsonne dank West-Ausrichtung und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit integrierter, moderner Küche ? ideal für Hobbyköche. Das geräumige Schlafzimmer und das hochwertige Badezimmer mit Dusche sorgen für Komfort und Entspannung. Besonderes Highlights, die 12,89 m<sup>2</sup> große Loggia lädt zu erholsamen Stunden ein. Zusätzlich profitieren Sie von einem praktischen Kellerabteil, effizienter Nahwärme-Heizung und niedrigen Betriebskosten.

## Highlights der Top 65:

die Wohnfläche ideal für Singles und Paare  
Abendsonne, W-Ausrichtung  
sehr attraktiver Preis, ideal auch für eine Weitervermietung mit 2,6% 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  
die Loggia ist 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 65:

WFL 35,39m<sup>2</sup>  
KP der Wohnung brutto ? 241.480,00 inklusive der Küche!  
KP der Wohnung netto ? 208.000,00 inklusive der Küche!  
kein Abstellplatz vorhanden!  
eine Küche um brutto ? 5.000,00 ist im KP inkludiert!  
die Top 65 befindet sich im 5.OG  
2 Zimmer  
Loggia 12,89m<sup>2</sup>  
Kellerabteil mit 3,73m<sup>2</sup>  
Wohnen/Essen/Kochen 15,85m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer 10,14m<sup>2</sup>  
Vorraum 3,08m<sup>2</sup>  
AR 0,97m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss 5,35m<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: 35.39m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 241480€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +43 664 5725475

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