

Urbanes Wohnen im pulsierenden Herzen von Graz!

Münzgrabenstraße 173 | 8010 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/44.OG | Millennium Tower, 1200 Wien
T +43 1 236 97 97
www.teamneunzehn.at

HIGHLIGHTS

- Massivbauweise, funktionale Grundrisse!
- Innerstädtische Bestlage
- Jede Wohnung verfügt über Freiflächen!
- Begrünter Innenhof
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Sehr gute Infrastruktur – sämtliche Nahversorger, öffentliche Verkehrsanbindung, sowie kulturelle Sehenswürdigkeiten in unmittelbarer Nähe
- Tiefgaragenstellplätze

KEY FACTS

Adresse:	8010 Graz, Münzgrabenstraße 173
Objektart:	Wohnung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
verfügbare Einheiten:	3 von 21 verfügbar
Zimmer:	2 - 3
Beziehbar ab:	vorraussichtlich Herbst 2026

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr:	1,1% des Kaufpreises
Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.





AUSSTATTUNG

- Parkettböden
- Feinsteinzeugfliesen im Bad/WC
- Sonnenschutz - Fenster
- SAT-Anschluss (Glasfaser A1, Telekabel)
- Moderne Einbauküche optional als Sonderausstattung
- Individuelle Anpassung der Ausstattung (nach Aufpreis)
- Funkfernbedienung für die Tiefgarage
- Lift für barrierefreie Erreichbarkeit

ENERGIEAUSWEIS

- HWB 41.7 kWh/m²a
- Klasse B

Gesundheit

Arzt	100 m
Apotheke	625 m
Klinik	1.950 m
Krankenhaus	2.725 m

Nahversorgung

Supermarkt	475 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.400 m

Verkehr

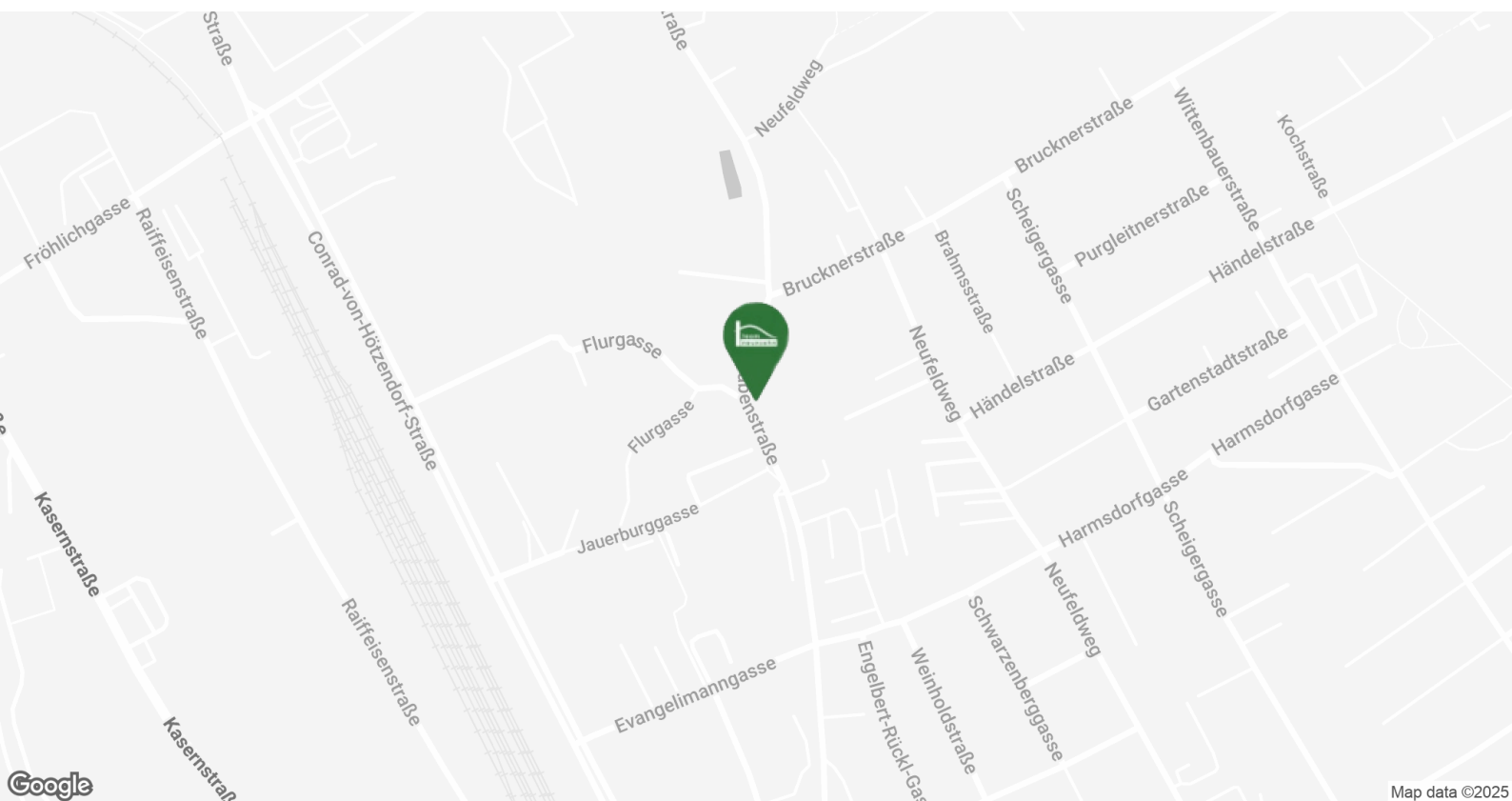
Bus	100 m
Straßenbahn	350 m
Autobahnanschluss	2.775 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	7.300 m

Kinder & Schulen

Schule	325 m
Kindergarten	600 m
Universität	550 m
Höhere Schule	1.425 m

Sonstige

Geldautomat	625 m
Bank	625 m
Post	475 m
Polizei	625 m



Top 2 - Stiege A

32,98 m²

Endnutzerpreis: € 189.080,00

Anlegerpreis: € 168.066,08

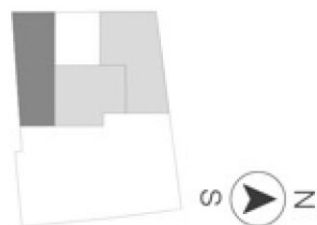
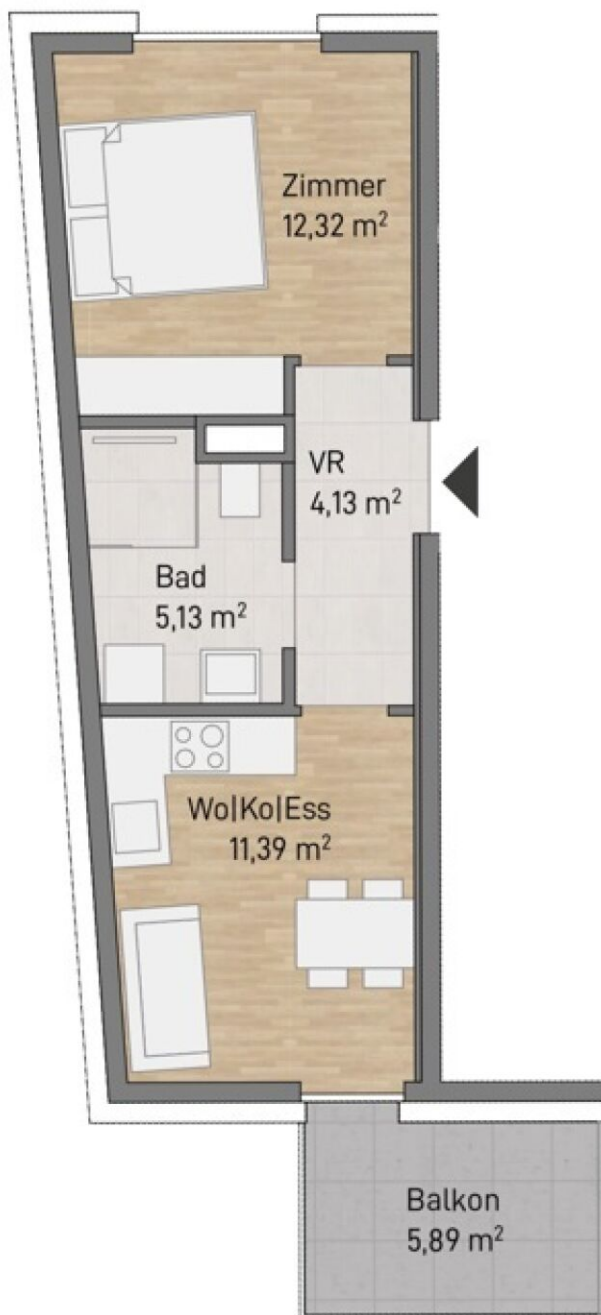
M173a
— Münzgrabenstraße —

TOP 02
32,98 m²

HWB 30.9 kWh/m²/a fGEE 0.75

1. Obergeschoss

Zimmer	12,32 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m ²
Bad / WC	5,13 m ²
Vorraum	4,13 m ²
Balkon	5,89 m ²

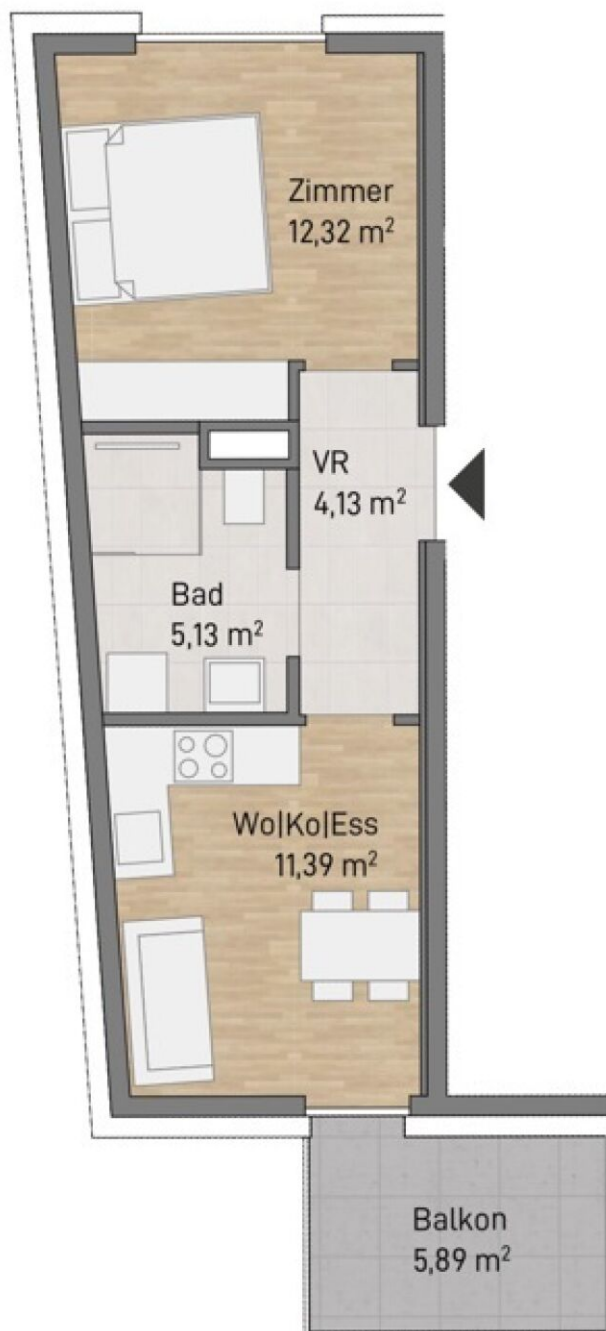


Top 5 - Stiege A

32,98 m²

Endnutzerpreis: € 191.241,00

Anlegerpreis: € 169.987,17



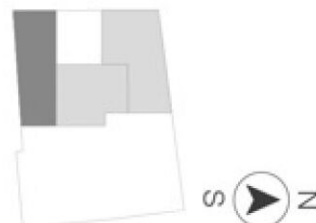
M173a
— Münzgrabenstraße —

TOP 05
32,98 m²

HWB 30,9 kWh/m²/a fGEE 0,75

2. Obergeschoss

Zimmer	12,32 m ²
Wohnen / Kochen / Essen	11,39 m ²
Bad / WC	5,13 m ²
Vorraum	4,13 m ²
Balkon	5,89 m ²



Top 11 - Stiege C

80,16 m²

Endnutzerpreis: € 584.383,00

Anlegerpreis: € 519.436,80



LebensWert
Munzgrabenstraße

TOP 11
80,16 m²

2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	36,22 m ²
Zimmer	13,23 m ²
Zimmer	10,86 m ²
Bad	6,10 m ²
Gang	5,14 m ²
Vorraum	4,68 m ²
Abstellraum	2,06 m ²
WC	1,87 m ²
Terrasse	58,15 m ²

