

# 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](http://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

---

<b>Adresse:</b>	8010 Graz, Münzgrabenstraße 173
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>verfügbare Einheiten:</b>	3 von 21 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	1 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	vorraussichtlich Herbst 2026

## NEBENKOSTEN

---

<b>Grunderwerbsteuer:</b>	3,5% des Kaufpreises
<b>Eintragungsgebühr:</b>	1,1% des Kaufpreises
<b>Provision:</b>	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/m<sup>2</sup>a
- 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

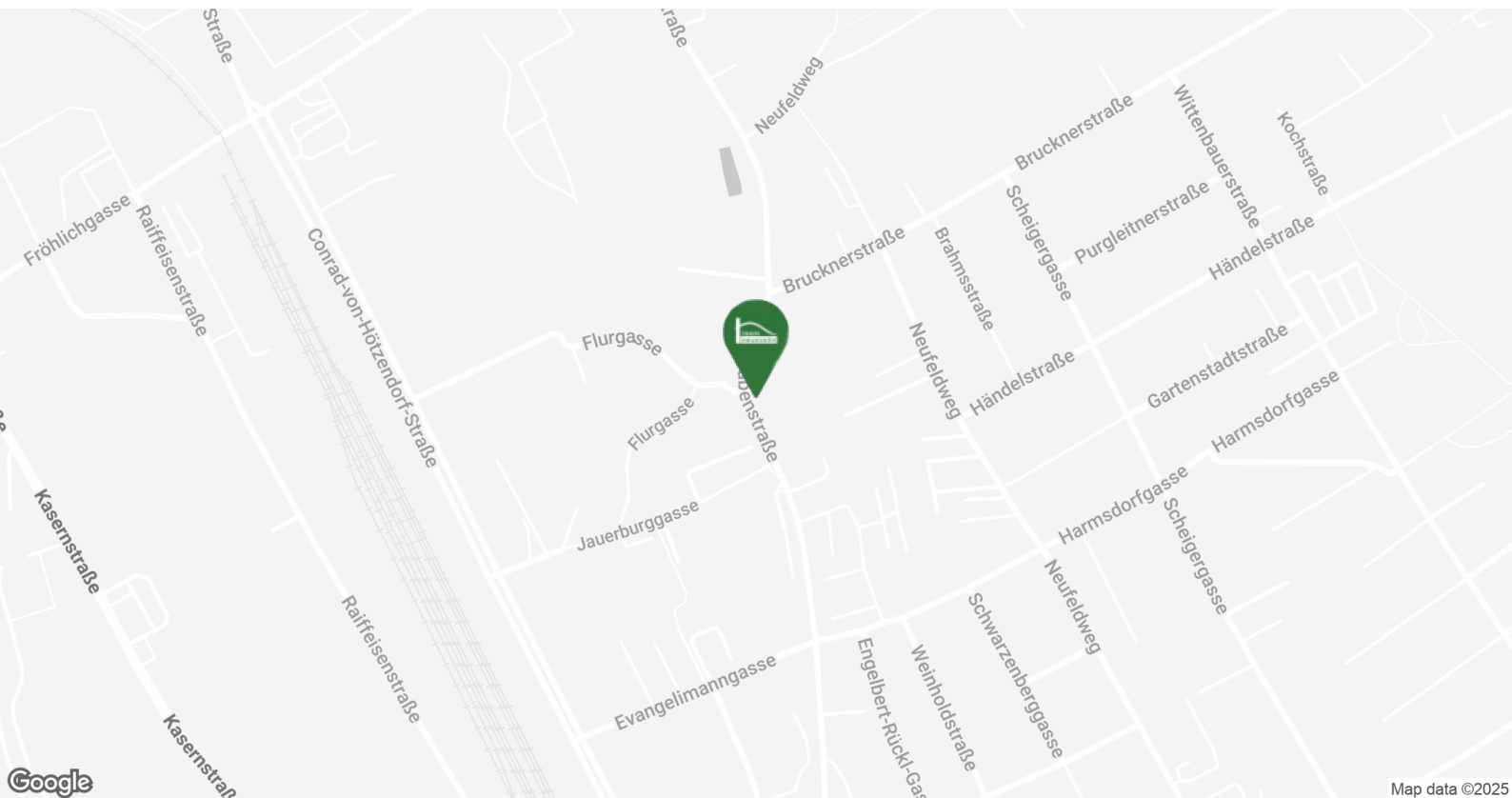
Bus	100 m
Straßenbahn	350 m
Autobahnanschluss	2.775 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	7.300 m

## 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 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 189.080,00

Anlegerpreis: € 168.066,08

### M173a

— Münzgrabenstraße —

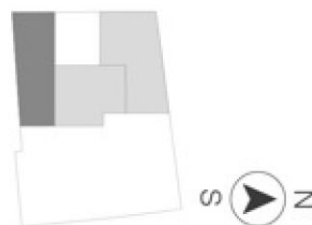
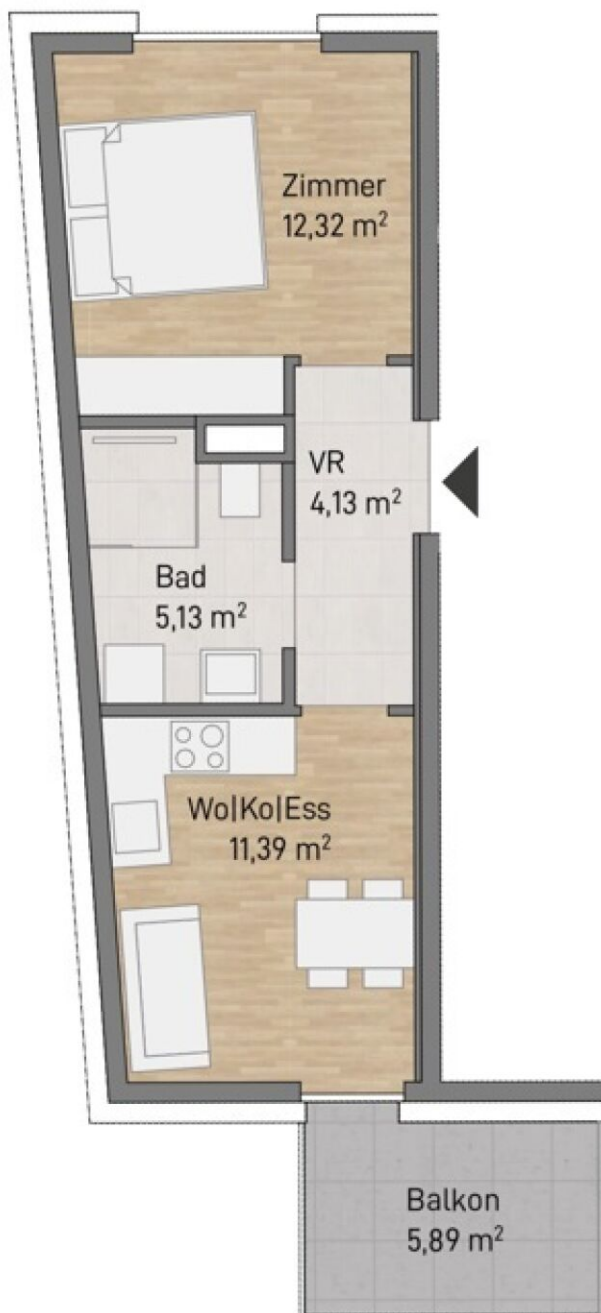
## TOP 02

# 32,98 m<sup>2</sup>

HWB 30.9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0.75

#### 1. Obergeschoss

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

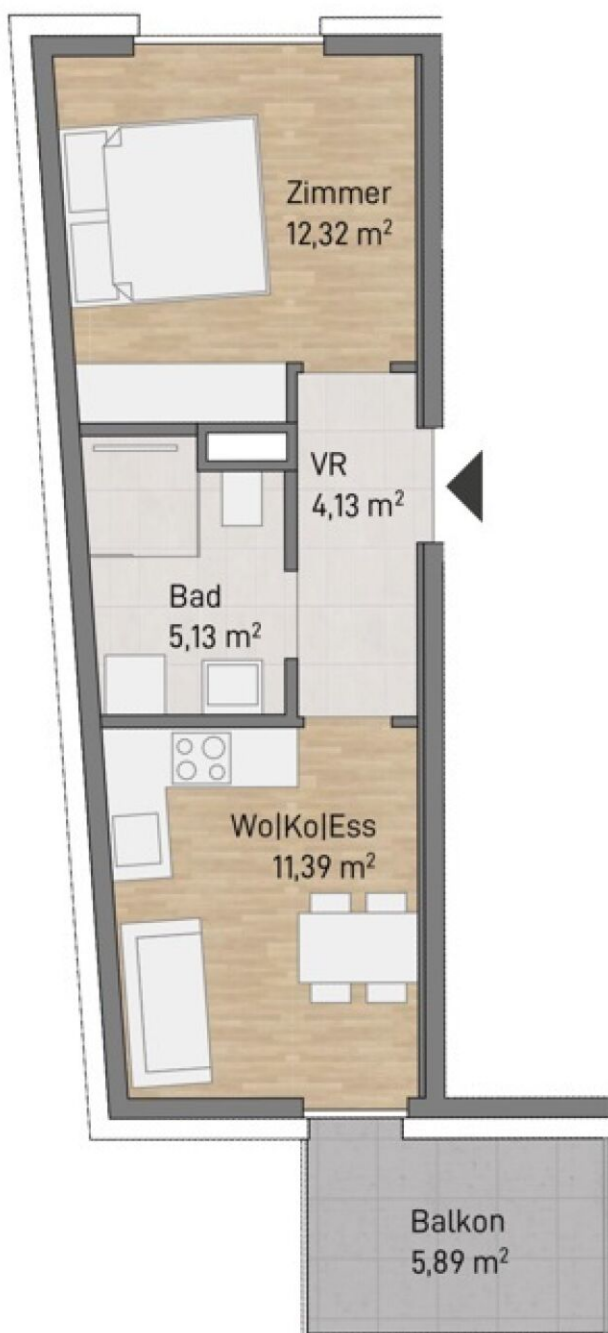


## Top 5 - Stiege A

32,98 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 191.241,00

Anlegerpreis: € 169.987,17



## M173a

— Münzgrabenstraße —

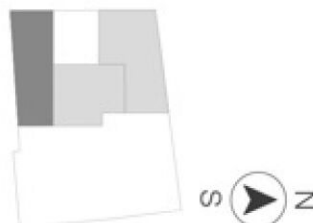
### TOP 05

# 32,98 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

#### 2. Obergeschoss

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



## Top 6 - Stiege A

30,66 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 182.816,00

Anlegerpreis: € 162.498,00



## M173a

— Münzgrabenstraße —

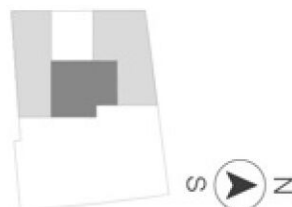
### TOP 06

# 30,66 m<sup>2</sup>

HWB 30,9 kWh/m<sup>2</sup>/a fGEE 0,75

#### 2. Obergeschoss

Wohnen / Kochen / Essen	21,57 m <sup>2</sup>
Bad / WC	5,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,60 m <sup>2</sup>
Balkon	6,03 m <sup>2</sup>



## Top 11 - Stiege C

80,16 m<sup>2</sup>

Endnutzerpreis: € 584.383,00

Anlegerpreis: € 519.436,80



LebensWert  
Münzgrabenstraße

TOP 11  
80,16 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss

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

