Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4 Zimmer - große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 257053

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,28 m²
Nutzfläche:	88,28 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	256,01 €
Heizkosten:	75,04 €
USt.:	40,61 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a













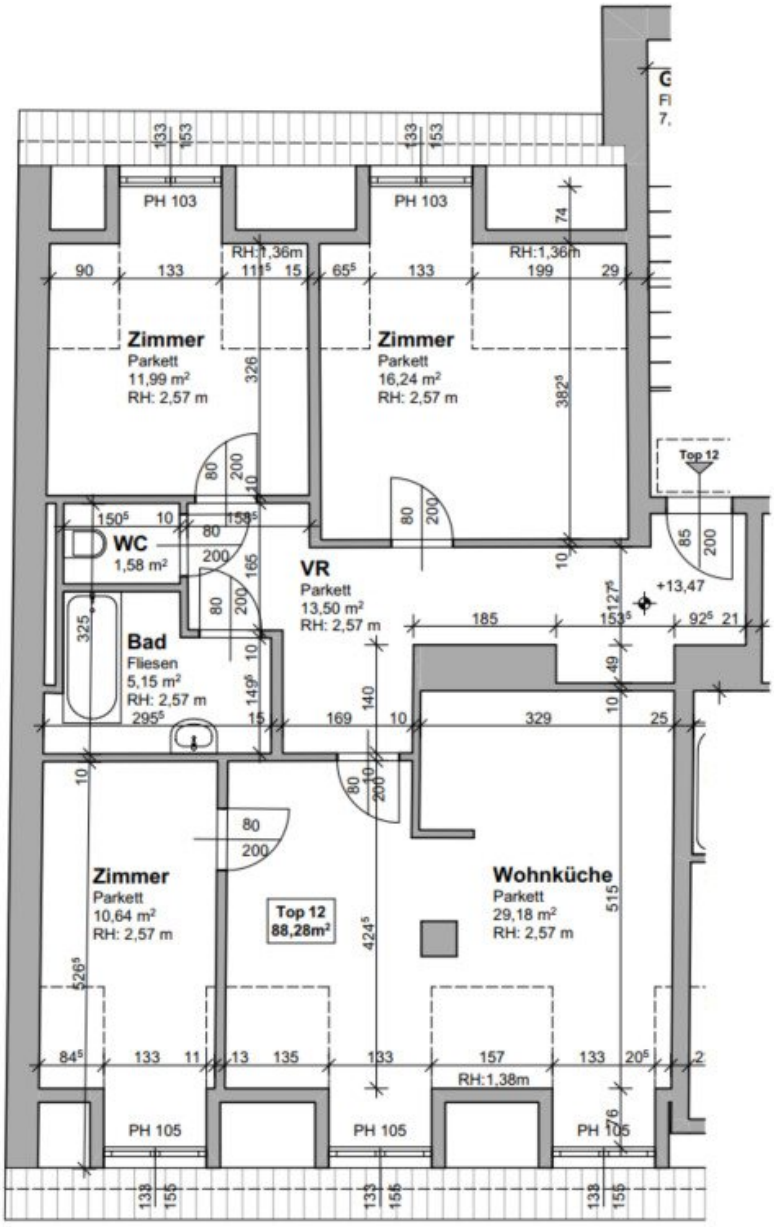



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT








PH 103
PH 103
RH:1,36m
RH:1,36m
Zimmer
Parkett
11,99 m²
RH: 2,57 m
Zimmer
Parkett
16,24 m²
RH: 2,57 m
Top 12
WC
1,58 m²
VR
Parkett
13,50 m²
RH: 2,57 m
+13,47
Bad
Fliesen
5,15 m²
RH: 2,57 m
Zimmer
Parkett
10,64 m²
RH: 2,57 m
Top 12
88,28m²
Wohnküche
Parkett
29,18 m²
RH: 2,57 m
RH:1,38m
PH 105
PH 105
PH 105

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.

schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4 Zimmer - große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Wohnung beeindruckt mit einem schön gestalteten Grundriss, der nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bietet. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2024 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 88,28 m² bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 13,50 m²
- Badezimmer: 5,15 m²
- WC: 1,58 m²
- Schlafzimmer: 10,64 m²
- Zimmer: 11,99 m²
- Zimmer: 16,24 m²
- Wohnküche: 29,18 m²

- **Eigengarten: ca. 72 m²**

Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet einen **Erstbezug** in modernem, gepflegtem Zustand. Sie ist derzeit ohne Küche, jedoch kann auf Wunsch eine Küchenzeile eingebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **neuen Boiler**, wird mit **Fernwärme** beheizt und bietet ein praktisches **Kellerabteil** sowie einen **eigenen Garten**, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Sanierungsarbeiten am Gebäude:

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Eigentumswohnungen

Top	Geschoss	NFL	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m²	m²	m²		
10	3. OG	68,61		2,62	220.000,00 €	Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil
11	DG	64,98	ca. 72		235.000,00 €	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche), neuer Boiler, Fernwärme,

12	DG	88,28	ca. 72		325.000,00 €	Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten 2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten

Anlegerwohnungen

Top	Geschoss	NFL	Balkon	Preis	Rendite	Anmerkungen
		m²	m²			
1	HP	54,29		215.000,00 €	2,54 %	Sehr guter Zustand
2	HP	69,59		185.000,00 €	3,48 %	Sehr guter Zustand
5	1. OG	70,97	2,23	285.000,00 €	2,55 %	Saniert 2023/2024, neue Küche (20 Neuer Boiler im Bad (2021)
8	3. OG	50,77	2,59	145.000,00 €	3,40 %	Sehr guter Zustand
9	3. OG	40,53		170.000,00 €	2,56 %	Saniert 2023/2024, neue Küche (20

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung 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

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap