

**IM HERZEN VON GRAZ: Stylish 2-Zimmer-Wohnung mit
Panoramablick auf den Schlossberg – Toplage in Geidorf!**



Objektnummer: 282392

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	59,70 m ²
Nutzfläche:	59,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	249.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.185,93 €
Betriebskosten:	124,54 €
USt.:	12,45 €
Provisionsangabe:	

8.996,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Fotos
- Qualitätsiegel

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

SCHANTL
IMMOBILIEN TREUHAND

Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)





DRITTES GESCHOSS

MASSSTA

SCHANTL
IMMOBILIENREHAND

Planverfasser:

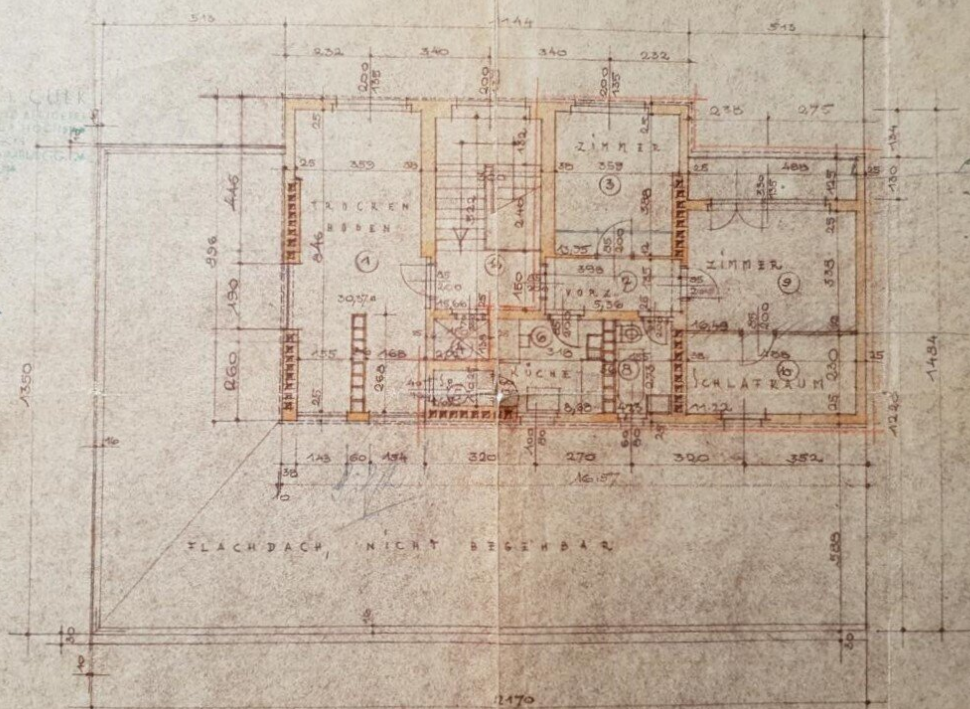
DIPLOM-INGENIEUR

DR. FRIEDRICH LAMBERT

GRAT. 9. 11. 1954

IN 100000

NORD



FLACHDACH, NICHT BEGEBBAR

LAMBERT/RASSER

BAUWERKER:

BAUFÜHRER:

GRAZ, APRIL 1954.

Eigentümer Graz Lambert
durch H. Dr. Fritz Lamber
in 1. Berggasse 20, Tel.

STYRIAAD - HOLART & Co.
1010 1975

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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

IM HERZEN VON GRAZ: Stylish 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick auf den Schlossberg – Toplage in Geidorf!

Diese von Grund auf sanierte 2-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk mit Lift bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Stilvolle Farbwahl, eine elegante Ausstattung und eine unschlagbare Lage in Graz/Geidorf. Am Fuße des Schlossbergs gelegen - egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder eine zukunftsichere Kapitalanlage suchen – hier treffen Sie die richtige Wahl!

Gerne laden Sie wir hier zum digitalen Rundgang durch die Wohnung ein: [3D-Rundgang](#)

Facts:

- **Lage:** Beliebte Wohngegend in Graz/Geidorf Grazer Innenstadt, mit hervorragender Infrastruktur und Nahversorgung. Am Fuße des Schlossbergs!
- **Zustand:** Komplett saniert – hier ziehen Sie sofort ein oder vermieten direkt weiter!
- **Stockwerk:** Oberstes Stockwerk – genießen Sie die Ruhe und eine atemberaubende Aussicht.
- **Heizung:** Moderne Fernwärme für effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.
- **Küche:** Brandneue Einbauküche – perfekt für Ihre kulinarischen Kreationen.

Highlights:

- **Sanierter Wohnraum:** Diese Wohnung wurde von Grund auf modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz.

- **Zwei gut geschnittene Zimmer:** Vielseitig nutzbar – ideal für Paare oder Singles.
- **Offene und lichtdurchflutete Räume:** Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großen Fensterflächen.
- **Neue Einbauküche inklusive:** Geschirrspüler, Dunstabzug, Backrohr, Herd und Kühlschrank – bereit für den ersten Kochabend!
- **Wunderschöne Fliesen im Badezimmer:** Stilvolles Design trifft auf Funktionalität.
- **Bad mit Fenster:** Genießen Sie natürliches Licht im Badezimmer, das mit einer Badewanne, WC und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet ist.
- **Oberstes Stockwerk:** Kein Lärm von oben, dafür absolute Ruhe und ein Gefühl von Freiheit.
- **Top Aussicht:** Genießen Sie den Blick über die Dächer von Graz – ein Highlight für jede Tageszeit.
- **Umweltfreundliche Fernwärme:** Effizient, modern und kostengünstig – perfekt für nachhaltiges Wohnen.
- **Attraktive Lage:** Nahversorgung, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal für Eigennutzer, aber auch eine hervorragende Kapitalanlage mit hohem Vermietungspotenzial.
- **Sofort bezugsfertig:** Kein Renovierungsaufwand – Sie oder Ihre zukünftigen Mieter können direkt einziehen.
- **Neuer Vinylboden:** Für zusätzlichen Komfort und eine moderne Optik in den Wohnräumen.

Ihre Chance auf ein Zuhause mit Zukunft!

Diese komplett sanierte Wohnung kombiniert eine erstklassige Ausstattung mit einer idealen Lage in Graz. Als Eigennutzer genießen Sie höchsten Wohnkomfort und eine beeindruckende Aussicht, während Anleger von einem starken Vermietungspotenzial und einer wertstabilen Immobilie profitieren.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt vorzustellen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap