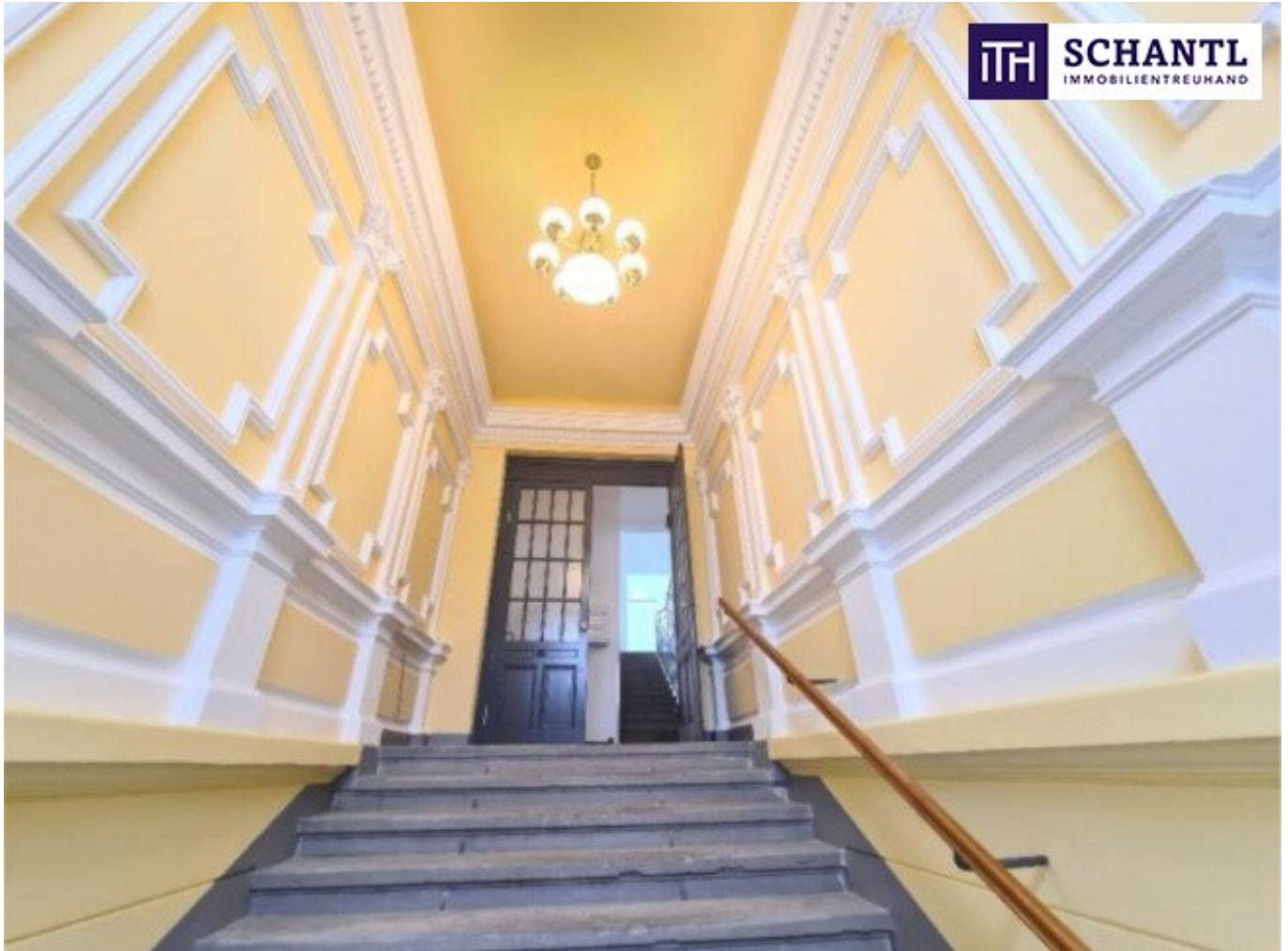


Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – Ihr individuelles Renovierungsprojekt!



Objektnummer: 283623

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,11 m ²
Nutzfläche:	81,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	194,22 €
Heizkosten:	66,51 €
USt.:	32,72 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a







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 Photos
- Qualitätsiegel

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

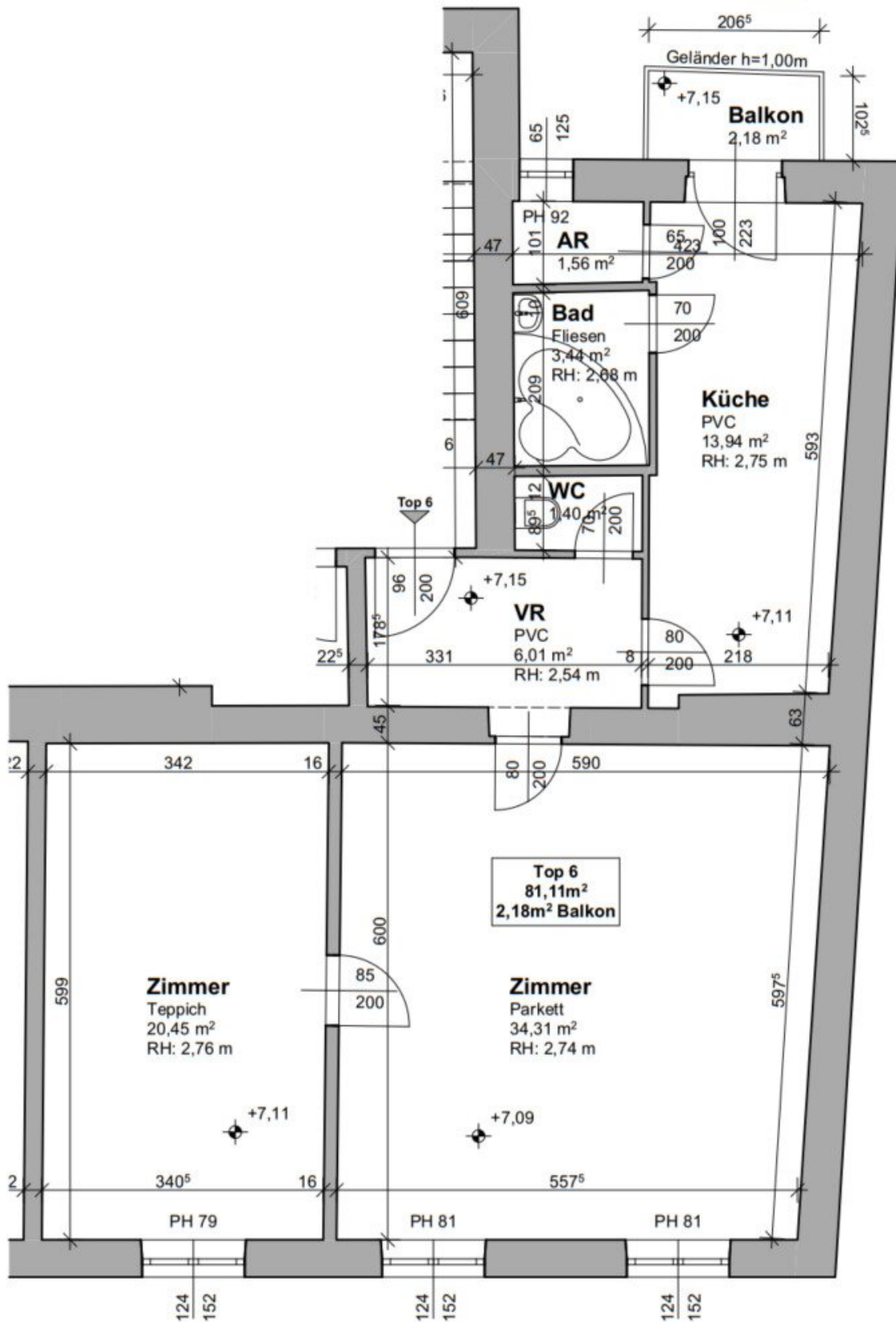
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

VERKAUF
QUALITÄT

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [v](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT



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

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

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz – Ihr individuelles Renovierungsprojekt!

Diese charmante **3-Zimmer-Wohnung** im 2. Obergeschoss eines top sanierten Mehrparteienhauses bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, Ihre Wohnträume nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von **81,11 m²** und einem Balkon von **2,18 m²** können Sie diese Wohnung zu einem modernen Wohnparadies umgestalten. Sie befindet sich in einer zentralen Lage und bietet somit eine ideale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und wird im aktuellen Zustand übergeben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Sie können die Raumaufteilung beibehalten oder das Potenzial dieser Wohnung völlig neu interpretieren.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 6,01 m²
- **Wohnzimmer:** 34,31 m² – Großzügig geschnitten für gemütliche Wohnmomente
- **Schlafzimmer:** 20,45 m² – Platz für Erholung und Ruhe
- **Küche:** 13,94 m² – Bietet genug Platz für eine moderne Küche nach Ihrem Geschmack
- **WC:** 1,4 m²
- **Badezimmer:** 3,44 m² – Schaffen Sie sich Ihre Wohlfühl-Oase
- **Abstellraum:** 1,56 m² – Zusätzlicher Stauraum für Ihren Komfort

Besondere Merkmale:

- **Balkon:** 2,18 m² – Genießen Sie frische Luft und Ausblicke auf die Umgebung
- **Sanierungsbedarf:** Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet eine leere Leinwand für Ihre kreativen Ideen. Setzen Sie Ihre persönlichen Akzente und gestalten Sie Ihr neues Zuhause genau nach Ihren Vorstellungen.

- **Zustand:** Die Übergabe erfolgt im Ist-Zustand, sodass die Käuferin/der Käufer die Möglichkeit hat, die Wohnung nach eigenen Wünschen und Vorstellungen zu sanieren und zu gestalten.

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.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine Wohnung in dieser beliebten Lage mit Potenzial nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und so Ihr ganz persönliches Zuhause zu schaffen. Ein idealer Ort für Singles, Paare oder als langfristige Investition in die Zukunft!

Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Top	Geschoss	NFL	Zimmer	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m²		m²	m²		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	Unsaniert , Totalsanierung erforderlich, Fernwärme, Küche, Kellerabteil
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	2024 saniert , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil

11	DG	64,98	2	72	€ 249 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten
12	DG	88,28	4	72	€ 346 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten

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 <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 <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap