

**TOP-LAGE! Perfekte Homebase für Mediziner*innen –
ruhig, grün und fußläufig zur Med-Uni! Jetzt
Besichtigungstermin vereinbaren!**



Objektnummer: 284321

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,31 m ²
Nutzfläche:	75,31 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.303,50 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.185,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
USt.:	118,50 €
Infos zu Preis:	

Für Mietvertragserstellung werden € 300,00 zzgl. 20 % USt einmalig verrechnet!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











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

Unsere Leistungen im Überblick:

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

VERKAUFEN SIE QUALITÄT

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

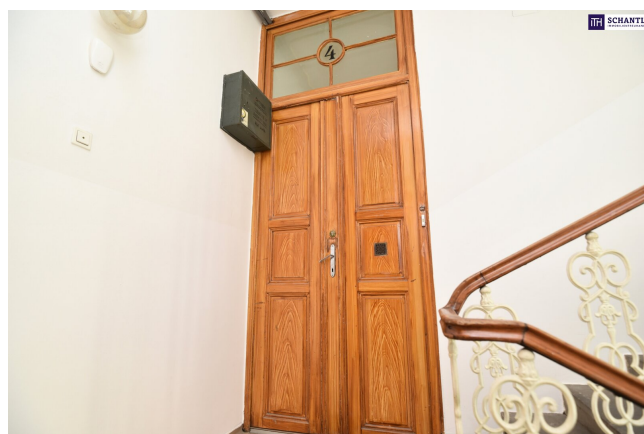
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Qualitätsiegel

Top Photos

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

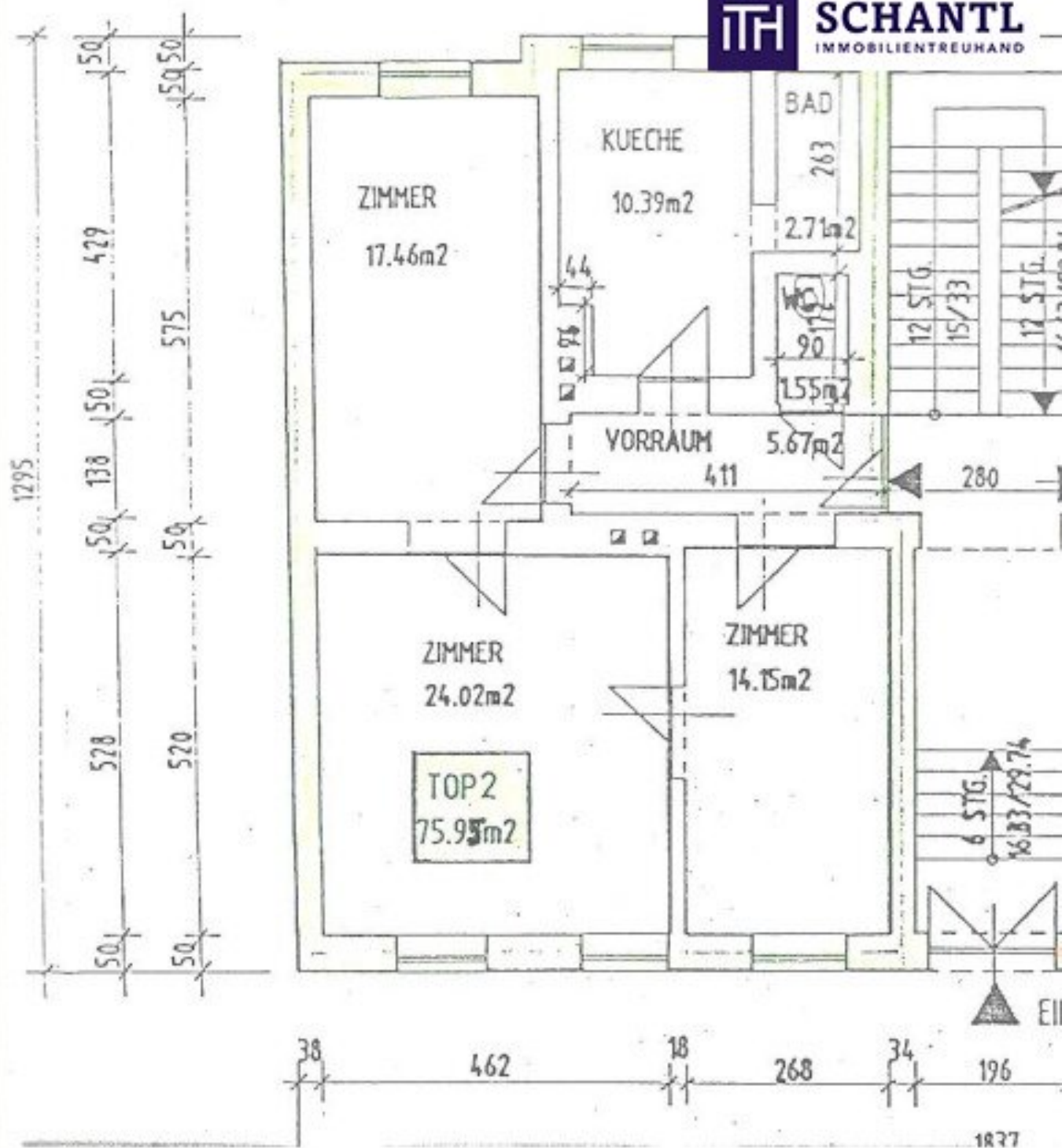








SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
K. F. 1111111

Top	Ge- schoß		
3		<u>Schanzelg. 46</u> Wohnung	
	EG	Vorraum	5,64
	EG	WC	0,99
	EG	Küche	10,00
	EG	Bad	3,78
	EG	Zimmer	16,55
	EG	Zimmer	23,07
	EG	Zimmer	14,28
			74,31
		Nfl. § 1/1 WEG:	74,31

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

SUPERLAGE! Perfekte Homebase für Mediziner*innen – ruhig, grün und fußläufig zur Med-Uni! Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

Du suchst ein Zuhause mit Charakter, Charme und unschlagbarer Lage?

Dann ist **diese Altbauwohnung in der Schanzelgasse 46** wie für dich gemacht!

Nur wenige Schritte vom **LKH-Uniklinikum Graz** und der **Medizinischen Universität** entfernt, eröffnet sich dir hier nicht nur ein Ort zum Wohnen – sondern zum Wohlfühlen, Entspannen und Ankommen.

Ideal für **Medizinstudent*innen, Spitalsmitarbeiter*innen** oder alle, die urban leben und trotzdem ihre Ruhe genießen möchten. Die Wohnung vereint **Stil, Substanz und Standortvorteil** – mit viel Licht, liebevollen Details und jeder Menge Altbauflair.

? 5 Highlights, die dein Herz höherschlagen lassen

2. **Nur wenige Schritte zur Med-Uni und zum LKH** – perfekt für Studium oder Dienst
4. **Repräsentativer Altbau mit Flair** – hohe Räume, Fischgrätparkett, stilvolle Türen
6. **WG-tauglich** – drei getrennt begehbare Zimmer für individuelles Wohnen
8. **Grüner Rückzugsort mitten in der Stadt** – SÜD-Balkon + Gartenmitbenutzung
10. **Komplett renoviert** – modernes Bad, neues WC, frisch aufgearbeitete Böden

? 10 starke Fakten zu deinem neuen Zuhause

2. **Adresse:** Schanzelgasse 46 / Top 4, 8010 Graz
4. **Stockwerk:** 1. OG – gepflegter Altbau
6. **Wohnfläche:** ca. 74 m² – optimal aufgeteilt
8. **Zimmer:** 3 separat begehbare Zimmer – perfekt für WGs oder Homeoffice

- 10. **Küche:** Einbauküche mit Platz zum Kochen & Verweilen
- 12. **Bad & WC:** Neues Bad mit Fenster & Dusche + separates WC
- 14. **Außenbereich:** Kleiner Balkon in den grünen Innenhof + Gartenmitbenutzung
- 16. **Heizung:** Zentrale Fernwärme – effizient, sauber, komfortabel
- 18. **Parken:** Grüne Zone vor der Haustüre – immer ein Platz frei & günstig
- 20. **Umgebung:** Fußläufig zur Med-Uni, zum LKH, zu Cafés, Parks & Öffis

Einziehen, losleben – und die perfekte Lage genießen

Diese Wohnung bietet **urbanes Leben mit grüner Seele** – ideal für alle, die **Wissenschaft, Gesundheit und Stadt** vereinen wollen. Der Weg zur Uni oder zum Dienst wird zum Spaziergang – **und der Feierabend beginnt auf dem Balkon oder im 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap