

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



Objektnummer: 285101

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
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
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.185,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
USt.:	237,00 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter







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

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF

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











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

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

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

Dieses stilvolle Altbaubüro im charmanten Bezirk **Geidorf** ist mehr als nur ein Arbeitsplatz – es ist ein Raum für Visionen, Entwicklung und Erfolg.

Direkt neben dem LKH-Gelände und der Med-Uni gelegen, mit Blick ins Grüne, bietet es die perfekte Symbiose aus Urbanität und Rückzug.

? Ihre 5 Highlights auf einen Blick

2. **Unvergleichliche Lage** – direkt neben der Med-Uni & dem LKH Graz, eingebettet in eine ruhige, begrünte Einbahnstraße.
4. **Altbauflair trifft Moderne** – stilvolle Sanierung, hohe Räume, Parkettböden, kombiniert mit funktionaler Ausstattung.
6. **Balkon & Garten** – entspannen oder Netzwerken im ruhigen, begrünten Innenhof.
8. **Immer ein Parkplatz** – günstiges Parken in der grünen Zone direkt vor dem Haus.
10. **Repräsentativ & charmant** – der perfekte Ort, um Kund*innen zu empfangen und Ideen zum Leben zu bringen.

? Die 10 Fakten für Ihren Erfolg

2. **Adresse:** Schanzelgasse 46 / Top 4, 8010 Graz
4. **Stockwerk:** 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus
6. **Fläche:** ca. 74 m² – ideal aufgeteilt auf 3 lichtdurchflutete Räume
8. **Küche:** Einbauküche für Teamlunches oder kreative Pausen
10. **Sanitär:** Neues Bad mit Fenster und Dusche + separates, renoviertes WC

- 12. **Außenbereich:** Ruhiger **Balkon + Gartenmitbenutzung**
- 14. **Böden:** Original-Parkett, eleganter Laminat & hochwertige Fliesen
- 16. **Heizung:** Zentrale Fernwärme – nachhaltig & effizient
- 18. **Zustand:** Voll renoviert & teilsaniert – einziehen & losstarten
- 20. **Parken:** Öffentliche Parkzone (grün) direkt vor der Haustüre – immer verfügbar & kostengünstig

Ein Ort, der inspiriert. Ein Büro, das bewegt.

Egal ob Sie in der Beratung, Kreativwirtschaft, im medizinischen Umfeld oder als Start-up tätig sind –

dieses Büro bietet Ihnen die Bühne, um **Großes zu schaffen.**

Jetzt besichtigen – und verlieben.

Wir freuen uns, Ihnen diesen besonderen Ort persönlich zu zeigen.

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 <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