

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



Objektnummer: 285100

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

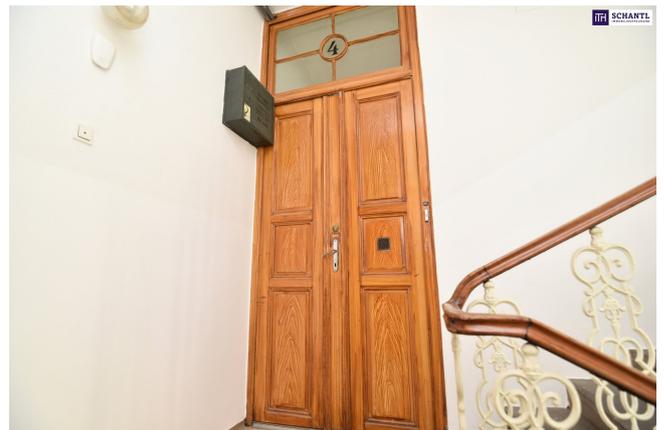


Qualitätssiegel



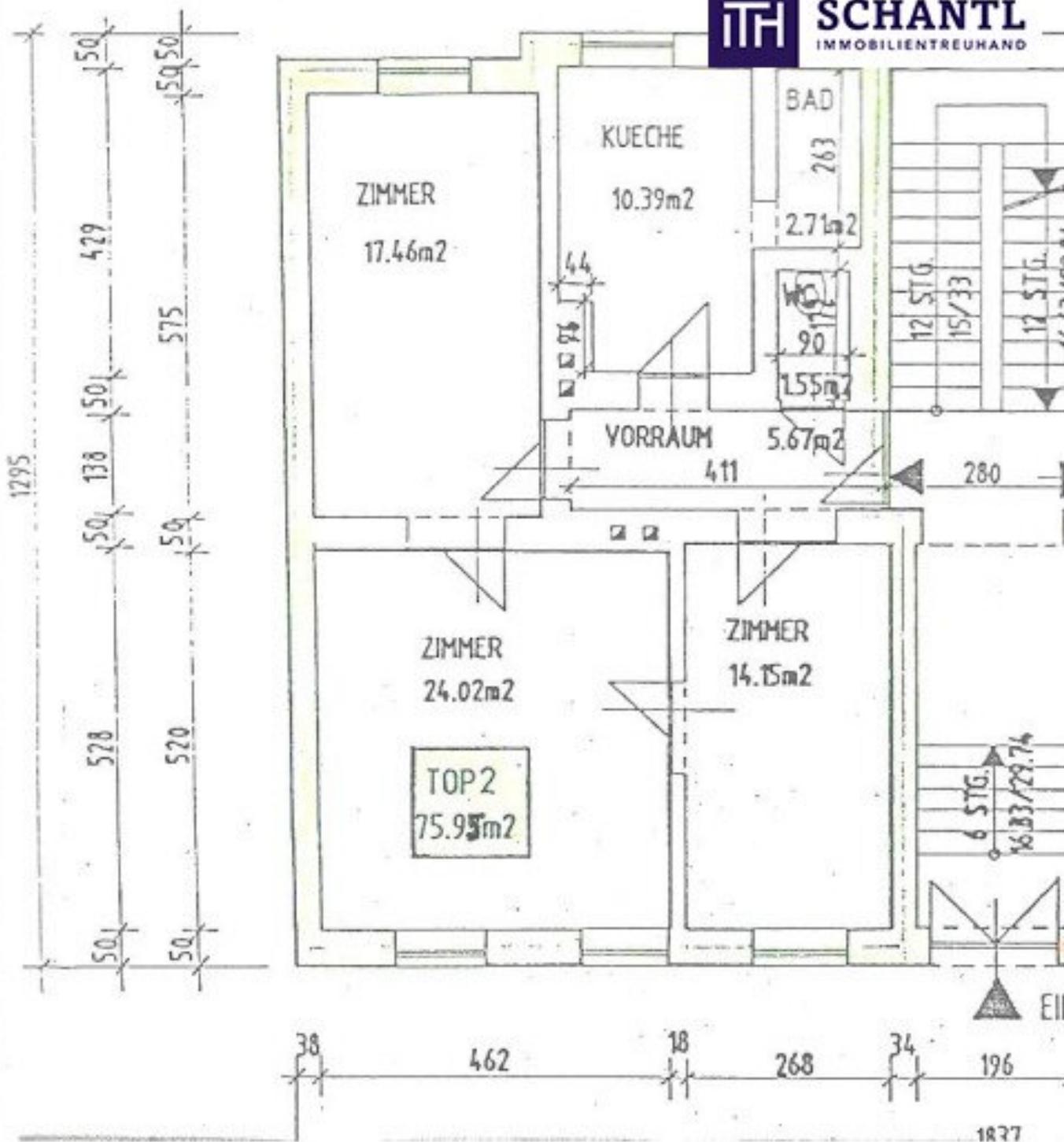
FOLGEN SIE UNS AUF   

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!

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 begehbbare 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 begehbbare 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