

**NEBEN DEM LKH UND TOP-EINGERICHTET! KOFFER  
AUSPACKEN UND EINZIEHEN! ERSTBEZUG NACH  
SANIERUNG! PARKPLATZ NEBEN LKH! Luxuriöses  
Interieur von SPÄTAUF Möbel, Design & Handwerk!**



**Objektnummer: 285622**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Billrothgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	849,00 €
Kaltmiete (netto)	680,00 €
Kaltmiete	809,00 €
Betriebskosten:	50,00 €
Heizkosten:	40,00 €
Sonstige Kosten:	79,00 €
Infos zu Preis:	

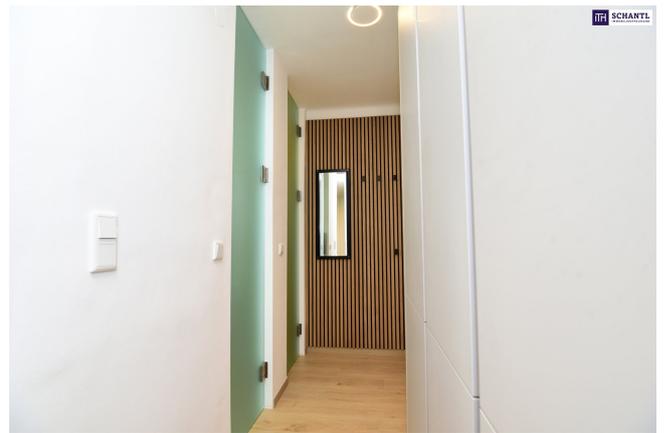
€ 849,00 inkl. BK, HK, Möbel & Parkplatz! Erstellung Mietvertrag: 360,00€ inkl. USt einmalig!

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner







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

Unsere Leistungen im Überblick:

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**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

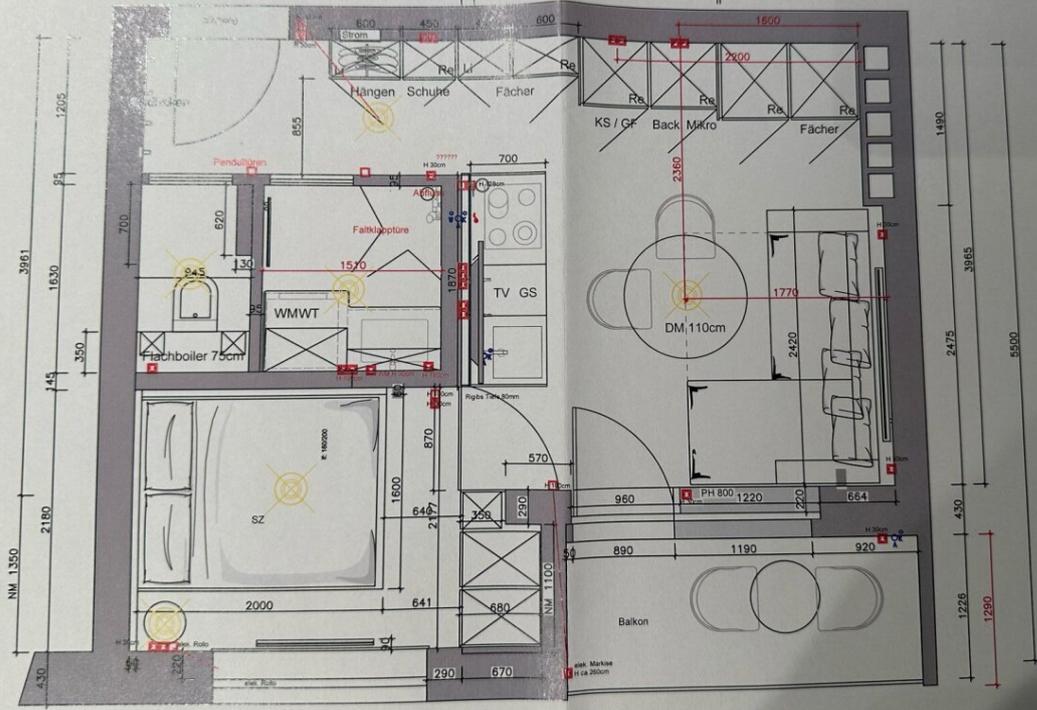
FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)







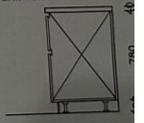
RH 258-259cm 2800 1109 120 18 6368 3616 RH 258-259cm



NUOVA GL  
Front .....

XXM Korpus Höhe 78cm

APL Granit 40mm



752 1775 1178 NM 3050 124

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



# 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

# NEBEN DEM LKH UND TOP-EINGERICHTET! KOFFER AUSPACKEN UND EINZIEHEN! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG! PARKPLATZ NEBEN LKH! Luxuriöses Interieur von SPÄTAUF Möbel, Design & Handwerk!

**Erstbezug nach hochwertiger Innen-Komplettsanierung** – in dieser Designerwohnung verschmelzen **architektonische Raffinesse, stilvolle Vollmöblierung** und **praktische Alltagstauglichkeit** zu einem einzigartigen Wohngefühl. Wer das Besondere sucht, findet hier eine komplett durchgestylte Wohnwelt in **Toplage direkt beim LKH Graz** – maßgeschneidert für Menschen mit Sinn für Qualität, Ästhetik und Komfort.

## 10 Fakten, die für sich sprechen

2. **Erstbezug nach Komplettsanierung** – alles funkelt wie neu
4. **Vollmöbliert (inkl. Geräte)** mit luxuriösem Interieur von **SPÄTAUF Möbel, Design & Handwerk**
6. **ca. 38 m<sup>2</sup>** optimal genutzte Wohnfläche in modernem Raumkonzept
8. **Sonniger Balkon** mit Jalousie – Rückzugsort mit Charme
10. **Designerküche** mit Induktionsherd, Geschirrspüler & hochwertigen Geräten
12. **Absolut bezugsfertig**: Nagelneuer Waschtrockner, TV, Kaffeemaschine, Einbauschränke, hochwertiges Bett, Leder-Couch, Balkon-Möbel u.v.m.
14. **1 Privatparkplatz** direkt inkludiert
16. **Betriebskosten, Strom & Möbelmiete im Preis enthalten**
18. **Kellerabteil & clever integrierte Einbauschränke** für maximalen Stauraum
20. **Nur 2 Gehminuten zum LKH Graz** – ideal für Krankenhauspersonal & Studierende

## 5 Highlights, die diese Wohnung einzigartig machen

? **Luxus pur:** Vom edlen Bodenbelag bis zu exklusiven Deckenleuchten – alles ist stilvoll aufeinander abgestimmt

? **Vollausstattung ohne Kompromisse:** Hochwertige Möbel, Top-Geräte, jedes Detail bezugsbereit – bis hin zur frischen Bettwäsche

? **Schichtarbeiter-Genuss:** Außenrollläden im Schlafzimmer sorgen für komplette Dunkelheit – „Gute Nacht“ auch am helllichten Tag (Ein Segen für Menschen die Nachtschicht arbeiten)

? **Akustik trifft Ästhetik:** Design-Akustikpaneele in der Wohnküche schaffen Wohlklang und Wohnkomfort

? **Lagevorteil der Extraklasse:** Wer im LKH arbeitet, ist in **2 Minuten zu Hause im eigenen Designrefugium**

## **All-inclusive-Miete: € 979 / Monat**

Diese Miete inkludiert:

? Betriebskosten

? Strom

? Hochwertige Möblierung (Möbelmiete + Gerätemiete)

? 1 Privatparkplatz direkt beim Haus

## **Fazit**

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement.

**Luxuriös. Praktisch. Einzugsbereit.**

Ein absolutes Highlight für alle, die **Wert auf Stil und Funktion** legen – ob LKH-Mitarbeiter:in, Jungakademiker:in oder Ästhet:in mit Anspruch.

**Jetzt besichtigen – bevor es jemand anderes tut.**

## **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](http://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!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap