

**ZENTRALER GEHTS NICHT! KLEIN ABER FEIN!
ZWISCHEN HAUPTBAHNHOF UND CITYPARK! GLEICH
ANFRAGEN UND BESICHTIGUNGSTERMIN FIXIEREN!**



Objektnummer: 286507

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	35,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	86.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +436642540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









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



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht

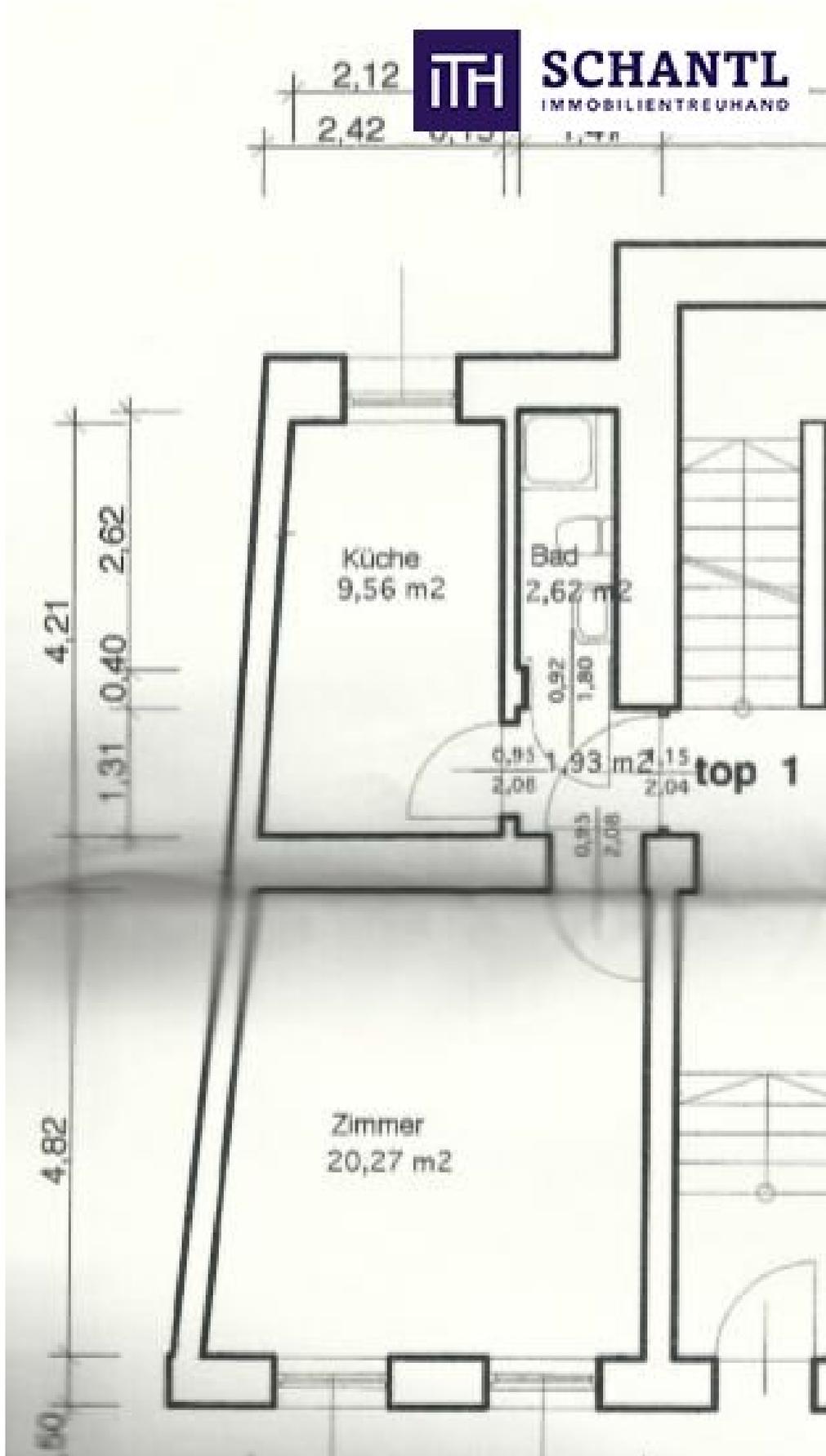
FOLGEN SIE UNS AUF   

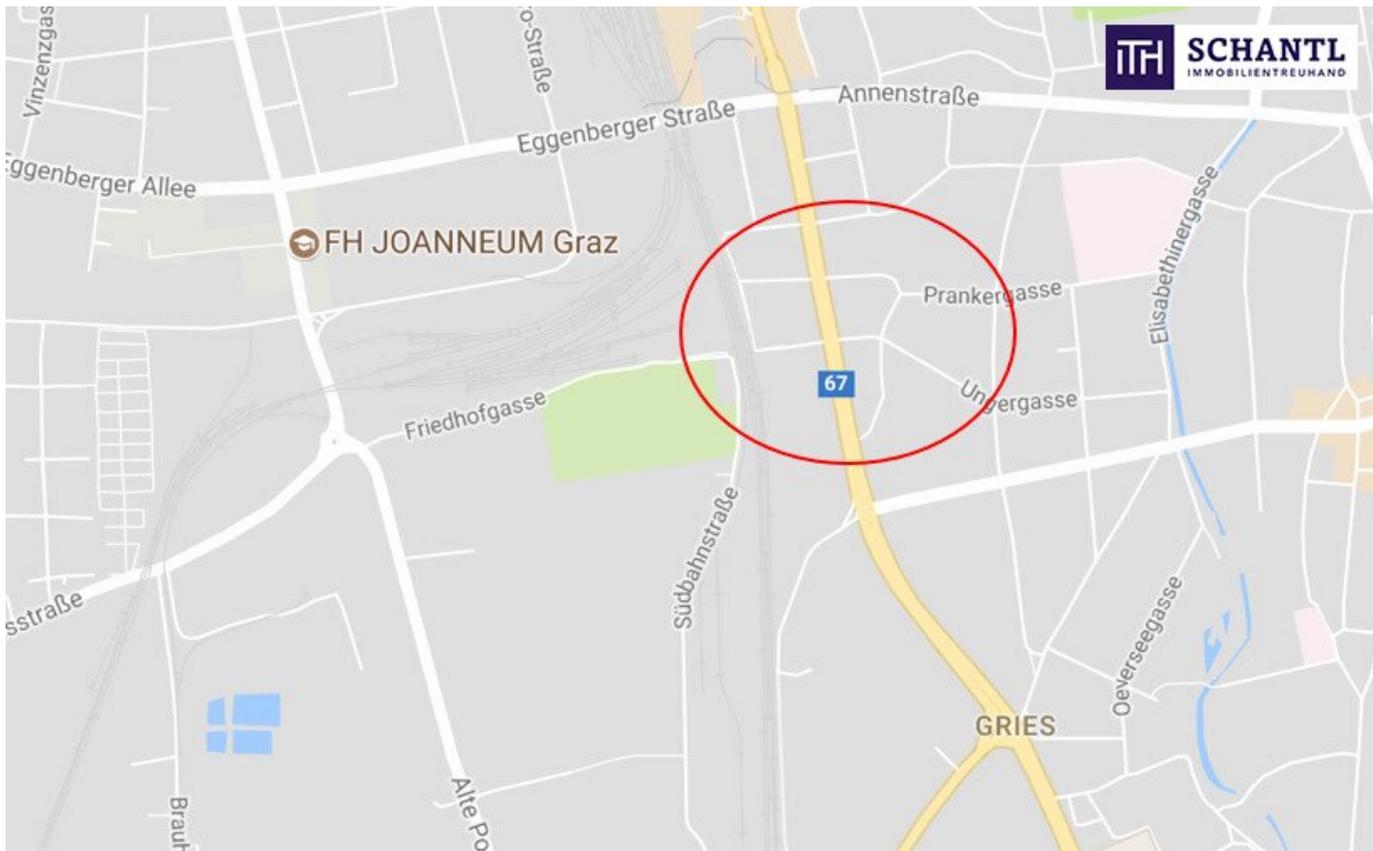
WWW.SCHANTL-ITH.AT





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



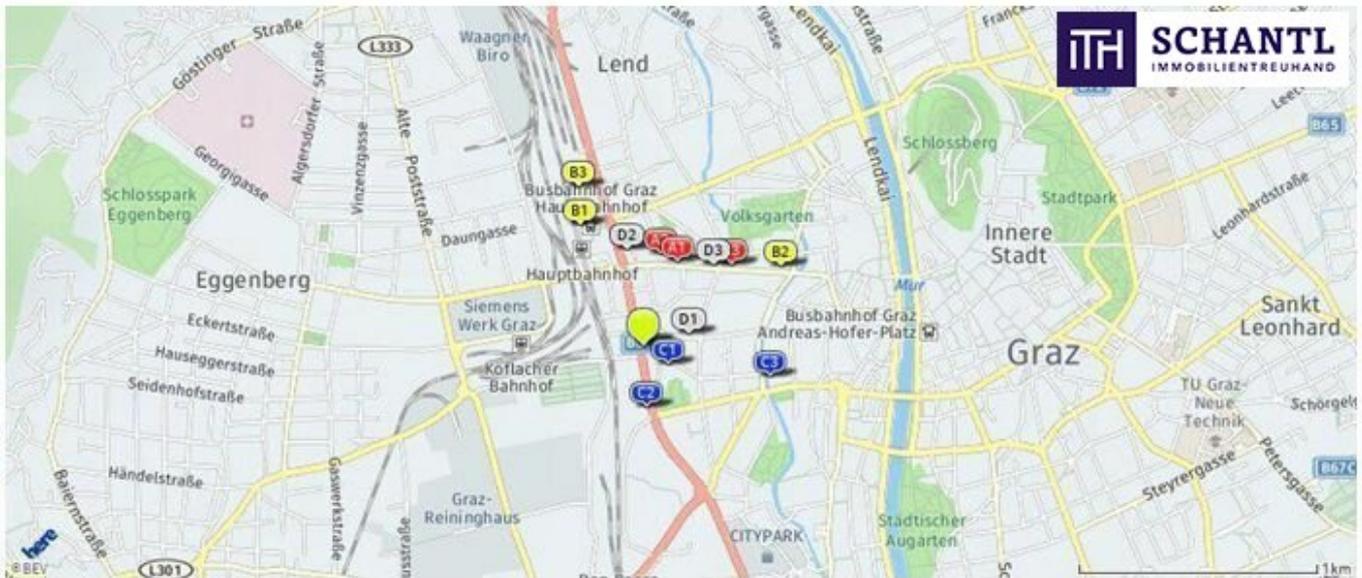




Gasthaus	Restaurant	Pizza/Snack	Café/Eis
<p>A1 <u>Ungerhof</u> Ungergasse 18 8020 Graz (0,36 km)</p>	<p>B1 <u>GLPA GmbH</u> Eggenberger Gürtel 21 8020 Graz (0,12 km)</p>	<p>C1 <u>Pizzeria Venezia</u> Annenstraße 54 8020 Graz (0,40 km)</p>	<p>D1 <u>Cafe Brückentreff</u> Europaplatz 20 8020 Graz (0,34 km)</p>
<p>A2 <u>Gasthaus "Zu den 3 goldenen Kugeln"</u> Bahnhofgürtel 89 8020 Graz (0,42 km)</p>	<p>B2 <u>Regional Brutal GmbH</u> Rebengasse 1/1 8020 Graz (0,51 km)</p>	<p>C2 <u>Best Food Grill</u> Keplerstraße 114 8020 Graz (0,58 km)</p>	<p>D2 <u>Coffee & Kitchen</u> Metahofgasse 30 8020 Graz (0,38 km)</p>
<p>A3 <u>Gasthaus Postl</u> Annenstraße 44 8020 Graz (0,44 km)</p>	<p>B3 <u>König Gastronomie KG</u> Lazarettgasse 14 8020 Graz (0,51 km)</p>	<p>C3 <u>Proper Pizza</u> Kernstockgasse 17 8020 Graz (0,62 km)</p>	<p>D3 <u>Admiral Sportwetten GmbH</u> Annenpassage Bahnhofgürtel 89 8020 Graz (0,42 km)</p>
Bar/Lokal	Weinlokal	Kino	
<p>E1 <u>Old English Pub Prince Charles</u> Elisabethinergasse 28 8020 Graz (0,50 km)</p>	<p>F1 <u>Vinothek Vinalia</u> Lendplatz Marktstand 10 8020 Graz (1,04 km)</p>	<p>G1 <u>UCI Kinowelt Annenhof</u> Annenstraße 29 8020 Graz (0,57 km)</p>	
<p>E2 <u>Cafe Cillino</u> Volksgartenstraße 1 8020 Graz (0,71 km)</p>	<p>F2 <u>Peter Weinstube</u> Kapaunplatz 1 8010 Graz (1,28 km)</p>	<p>G2 <u>Schubert Kino-Cafe</u> Mehlplatz 2 8010 Graz (1,57 km)</p>	
<p>E3 <u>BURGER FACTORY</u> Feuerbachgasse 24 8020 Graz (0,84 km)</p>	<p>F3 <u>Jäger Andrea</u> Karl-Morre-Straße 50 8020 Graz (1,47 km)</p>	<p>G3 <u>KIZ RoyalKino</u> Conrad-von-Hötzendorf-Straße 10 8010 Graz (1,77 km)</p>	



Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
<p>A1 Sorger Albin Zum Weinrebenbäcker Gm... Annenpassage Bahnhofgürtel 89 8020 Graz (0,42 km)</p>	<p>B1 Fleischerei Hütter Franziskanergasse 1 8010 Graz (1,33 km)</p>	<p>G1 SPAR Supermarkt Prankergasse 28 8020 Graz (0,19 km)</p>	<p>D1 BIPA - Annenpassage Bahnhofgürtel 89 8020 Graz (0,52 km)</p>
<p>A2 Loriku GmbH Idlhofgasse 88 8020 Graz (0,55 km)</p>	<p>Christian Papst Theodor-Körner-Straße 37 8010 Graz (1,79 km)</p>	<p>G2 MERKUR Markt Annenstrasse 65 8020 Graz (0,31 km)</p>	<p>D2 BIPA Europaplatz 4 8020 Graz (0,56 km)</p>
<p>A3 Bäckerei & Backhaus Agramer Art Annenstraße 32 8020 Graz (0,57 km)</p>	<p>B3 Qualitätsfleischerei Feiertag Kaiser-Josef-Platz Stand 13-15 8010 Graz (2,02 km)</p>	<p>G3 SPAR Supermarkt Europaplatz 6 8020 Graz (0,56 km)</p>	<p>D3 BIPA Annenstraße 22 8020 Graz (0,69 km)</p>



Bank	Post	Tankstelle	Trafik
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG... Annenstraße 58 8011 Graz (0,38 km)	Postfiliale/Bawag PSK Europaplatz 3 8020 Graz (0,58 km)	Roth Heizöle GesmbH <u>Ungergasse 41</u> 8020 Graz (0,13 km)	Trafik <u>Prankergasse 28</u> 8020 Graz (0,19 km)
VOLKSBANK WIEN AG Fil.Graz-Metahofg... <u>Metahofg...</u> Metahofgasse 30 8020 Graz (0,39 km)	Postfiliale/Bawag PSK Annenstraße 24 8020 Graz (0,66 km)	A1 Tankstelle (728) Graz Eggenberger Gürtel 70 8020 Graz (0,27 km)	Trafik Bahnhofgürtel 89 8020 Graz (0,42 km)
Die Zweite Wiener Vereins-Sparcasse... Annenstraße 40 8020 Graz (0,51 km)	Postabholstelle Europaplatz 10 8020 Graz (0,73 km)	F. Leitner Mineralöle GmbH - Tanken... <u>Elisabethnergasse</u> 8020 Graz (0,54 km)	Trafik Annenstraße 44 8020 Graz (0,45 km)

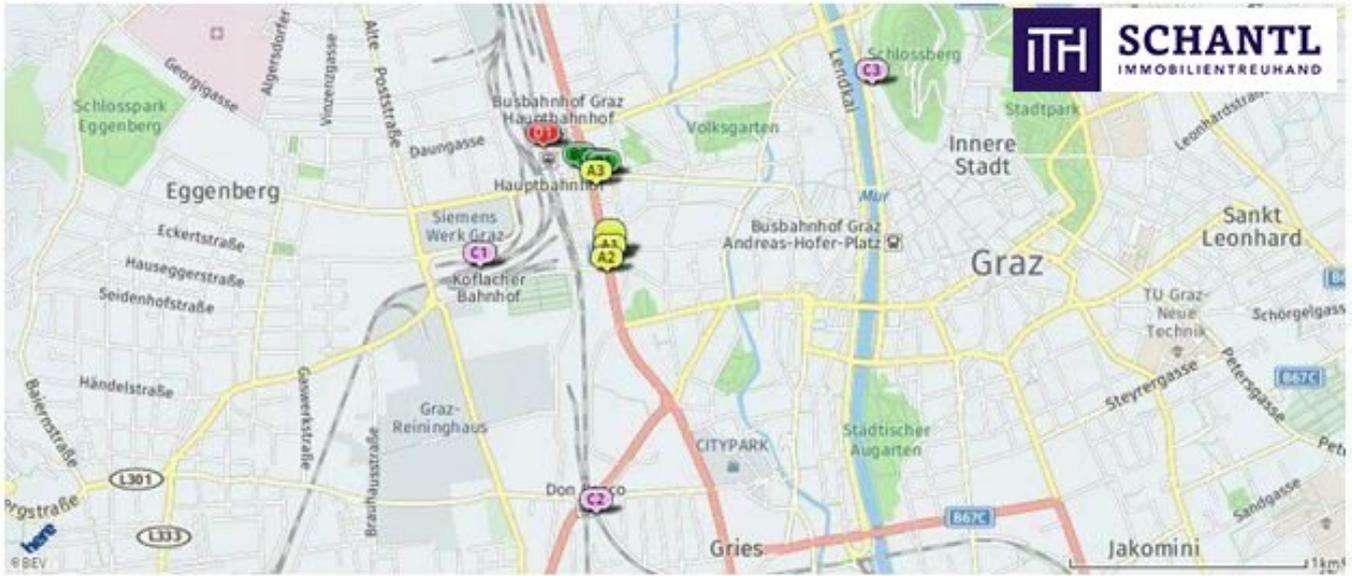


Schwimmbad/Therme	Kino	Sportanlage	Freizeitanlage
A1 Bad zur Sonne (0,89 km)	B1 UCI Kinowelt <u>Annenhof</u> Annenstraße 29 8020 Graz (0,57 km)	BLOC house <u>Betriebs GmbH</u> Puchstraße 17 8020 Graz (2,21 km)	D1 City Adventure Center Graz - Klette... <u>Idlhofgasse 74</u> 8020 Graz (0,45 km)
A2 Eggenberg - das Bad (1,62 km)	B2 <u>Schubert Kino-Cafe</u> Mehlplatz 2 8010 Graz (1,57 km)		D2 <u>Fratz-Graz Freizeit-</u> <u>u Aktivitätsze...</u> Gabelsbergerstraße 22 8020 Graz (1,05 km)
A3 <u>Augartenbad</u> (1,66 km)	B3 <u>KIZ RoyalKino</u> Conrad-von- Hötzendorf-Straße 10 8010 Graz (1,77 km)		D3 <u>SEGYtours -</u> <u>Schattauer Erich</u> <u>Fabriksgasse 27</u> 8020 Graz (1,14 km)

Fitnessstudio
E1 <u>Fitnessstudio</u> Eggenberger Gürtel 9 8020 Graz (0,26 km)
E2 <u>Fitnessstudio</u> <u>Babenbergerstraße 2</u> 8020 Graz (0,41 km)
E3 <u>Fitnessstudio</u> <u>Rösselmühlgasse 15</u> 8020 Graz (0,67 km)



Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
<p>A1 Dr. Krista-Elisabeth Grein Annenstraße 59 8020 Graz (0,34 km)</p>	<p>B1 Dr. Kruchio Laszlo Idlhofgasse 16/I/6 8020 Graz (0,31 km)</p>	<p>C1 Dr. Elisabeth Pichler Babenbergerstraße 2 8020 Graz (0,41 km)</p>	<p>D1 Dr. Heidemarie Stix MR Keplerstraße 88 8020 Graz (0,68 km)</p>
<p>A2 Dr. Elisabeth Pichler Babenbergerstraße 2 8020 Graz (0,41 km)</p>	<p>B2 DDr. Umfahrer Peter Annenstraße 55/I 8020 Graz (0,36 km)</p>	<p>C2 Dr. Nicola Ravnik-Ehrengruber Annenstraße 44 8020 Graz (0,45 km)</p>	<p>D2 Dr. Sonja Gindl Friedrichgasse 31 8010 Graz (1,36 km)</p>
<p>A3 Dr. Nicola Ravnik-Ehrengruber Annenstraße 44 8020 Graz (0,45 km)</p>	<p>B3 Dr. Houben Magda Ungergasse 15 8020 Graz (0,41 km)</p>	<p>C3 Dr. Thomas Kern Annenstraße 44 8020 Graz (0,45 km)</p>	<p>D3 Dr. Wolfgang Steger Bodenfeldgasse 16/I. OG 8020 Graz (1,43 km)</p>



Bus	Straßenbahn	Lokalbahnhof	Bahnhof
 Graz Steinfeldfriedhof (0,02 km)	 Graz Annenstraße/Eggenberger Gürtel (0,34 km)	 Graz Köflacherbahnhof (0,56 km)	 Graz Hauptbahnhof (0,55 km)
 Graz Steinfeldfriedhof (0,07 km)	 Graz Annenstraße/Eggenberger Gürtel (0,35 km)	 Graz Don Bosco (1,10 km)	
 Graz Annenstraße/Eggenberger Gürtel (0,31 km)	 Graz Hauptbahnhof (0,40 km)	 Schloßbergbahn (1,33 km)	

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

ZENTRALER GEHTS NICHT! KLEIN ABER FEIN! ZWISCHEN HAUPTBAHNHOF UND CITYPARK! GLEICH ANFRAGEN UND BESICHTIGUNGSTERMIN FIXIEREN!

Diese ideale Stadtwohnung ist super zwischen Hauptbahnhof & Citypark gelegen, bietet auf ca. 35m² eine angenehm helle Wohnfläche.

HIGHLIGHTS:

- **TOP-Stadtlage:** Zwischen Hauptbahnhof & Citypark und Nähe FH Joanneum
- **Wohnfläche:** ca. 35m² (bestens isoliert!)
- **Besonders hohe Raumhöhe**
- **Lichtdurchflutet** - viele großzügige Fensterflächen
- **Neue großzügige Einbauküche**
- **Über 21m² großes Zimmer** mit zwei großzügigen Fenstern
- **Ruhiger Innenhofbalkon**
- **Bad/WC** mit großzügigem Fenster
- **Sofort** verfügbar

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!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap