

**Tolle 74m2 Altbauwohnung mit enormen Potenzial,  
Carport & großzügigem Keller – Ihr neues Zuhause in  
Graz! Innenhof-Balkon kann bewilligt werden!**



**Objektnummer: 287026**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	139.000,00 €
Infos zu Preis:	

ca. 500 Euro inkl. Heizung

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











## Objektbeschreibung

**Tolle 74m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit enormen Potenzial, Carport & großzügigem Keller – Ihr neues Zuhause in Graz!**

**Innenhof-Balkon kann bewilligt werden!**

Willkommen in Ihrer neuen **Altbauwohnung** in der Wienerstraße!

Diese charmante Altbauwohnung bietet auf 74m<sup>2</sup> ein **Zuhause voller Möglichkeiten**.

Der **gepflegte Zustand** sorgt sofort für ein angenehmes Wohngefühl, während kleinere Sanierungsarbeiten Ihnen die Chance geben, Ihre **persönliche Note einzubringen**.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihren cleveren Grundriss, sondern auch durch praktische Details:

**Schallschutzfenster sorgen für Ruhe und Komfort**, die Elektrik und Leitungen sind modern und zuverlässig, und ein **großer Kellerraum** bietet zusätzlichen Stauraum.

Ihr **eigenes Carport** ermöglicht ein **stressfreies Parken direkt vor der Tür** – ein echter Vorteil in der Stadt!

**Das besondere Extra: der Balkon** kann Innenhofseitig bewilligt werden!

Hier verbinden sich Altbaucharme und Funktionalität mit Zukunftspotenzial. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und verwirklichen Sie Ihr Wohntraumprojekt in Graz!

- **Altbaucharme** mit hohem Wohlfühlfaktor
- **74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal für Paare oder kleine Familien
- **Gepflegter Zustand** mit leichtem Sanierungsbedarf für persönliche Gestaltung

- **Leitungen** (Elektrik, Wasser etc.) in sehr gutem Zustand
- **Großer Kellerraum** – viel Stauraum inklusive
- **Eigenes Carport** für bequemes Parken direkt vor der Tür
- **Schallschutzfenster** – Ruhe trotz zentraler Lage
- **Helle Räume** mit guter Belichtung
- **Zentrale Lage in Graz** – kurze Wege zu Infrastruktur, Shops und Verkehr
- **Potenzial zur Wertsteigerung** durch individuelle Modernisierung
- **Balkon** kann Innenhofseitig bewilligt werden!

## 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](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.*

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap