

**Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 65 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - große Wohnküche & Eigengarten! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 287013**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 72,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 161,46 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 53,28 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 26,81 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a



Der Käufer erhält vom Verkäufer

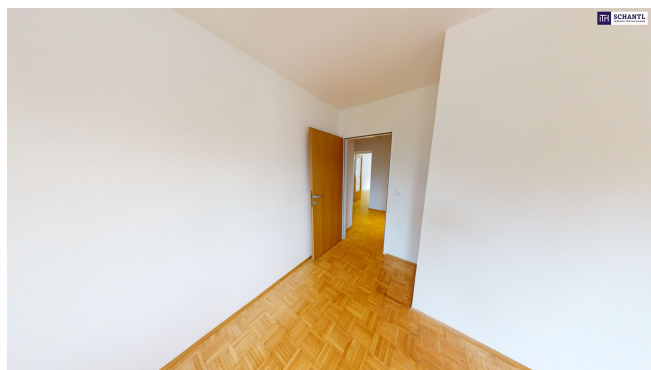


**GRATIS**

- 1) SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
- 2) SAMSUNG - Smart TV
- 3) SONOS - Surround Sound System

\* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten











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

Unsere Leistungen im Überblick:







3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs und Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Photos



Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF



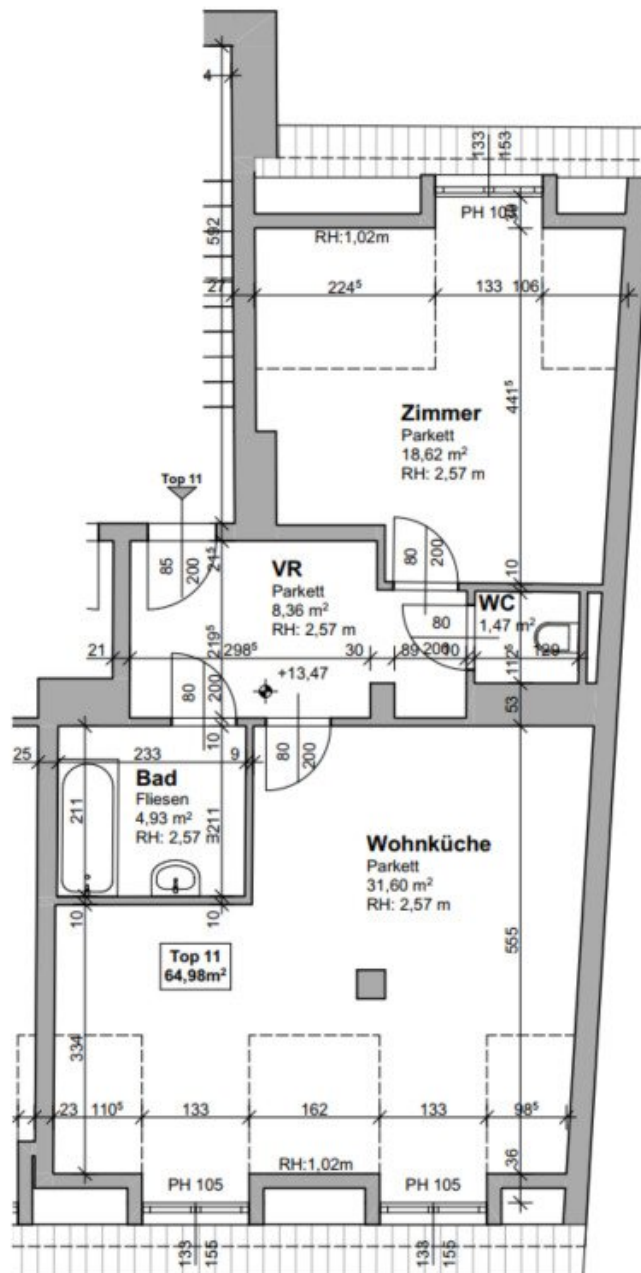


[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# 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

**Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 65 m<sup>2</sup> - 2 Zimmer - große Wohnküche & Eigengarten! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!**

**PROVISIONSFREI!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

(Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

**Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der sowohl stilvolle Ästhetik als auch hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit vereint. Ein Ort, der darauf wartet, Ihren persönlichen Lebensstil perfekt zu ergänzen.

Die im Jahr 2024 aufwendig sanierte Wohnung beeindruckt mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von 64,98 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein modernes Wohngefühl.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: 8,36 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,93 m<sup>2</sup>
- WC: 1,47 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 18,62 m<sup>2</sup>

- Wohnküche: 31,60 m<sup>2</sup>
- **Eigengarten: ca. 72 m<sup>2</sup>**

### **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet einen **Erstbezug** in modernem, gepflegtem Zustand. Sie ist derzeit ohne Küche, jedoch kann auf Wunsch eine Küchenzeile eingebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **neuen Boiler**, wird mit **Fernwärme** beheizt und bietet ein praktisches **Kellerabteil** sowie einen **eigenen Garten**, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

### **GRATIS Goodie für den Käufer:**

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl

(Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

2. SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
4. SAMSUNG - Smart TV
6. SONOS - Surround Sound System

### **Sanierungsarbeiten am Gebäude:**

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten

Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

| Top | Geschoss | NFL   | Zimmer | Garten | Balkon | Preis     | Anmerkungen                                                                                                                                       |
|-----|----------|-------|--------|--------|--------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |          | m²    |        | m²     | m²     |           |                                                                                                                                                   |
| 6   | 2. OG    | 81,11 | 3      |        | 2,18   | € 229 000 | <b>Unsaniert</b> , Totalsanierung erforderlich, Fernwärme, Küche, Kellerabteil                                                                    |
| 7   | 2. OG    | 75,29 | 3      |        | 2,23   | € 279 000 | <b>2024 saniert</b> , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil                                                                              |
| 10  | 3. OG    | 68,61 | 3      |        | 2,62   | € 239 000 | Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil                                                              |
| 11  | DG       | 64,98 | 2      | 72     |        | € 249 000 | <b>2024 saniert, keine Küche</b> (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, <b>mit eigenem Garten</b> |
| 12  | DG       | 88,28 | 4      | 72     |        | € 346 000 | 2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme,                                                           |



Erstbezug, Kellerabteil,  
mit eigenem Garten

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

## **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!***

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 <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap