

CHARMANTE EIGENTUMSWOHNUNG IN GRAZ – Wohnen mit Flair und Wohlgefühl!



Objektnummer: 287377

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1959
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,15 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	149.900,00 €
Betriebskosten:	274,20 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





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
Hausvideos

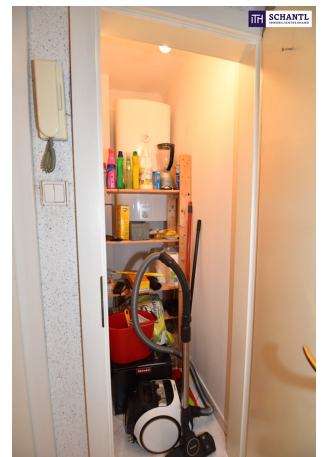

 Infrastrukturbericht


 Top Fotos


 Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.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 | 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

CHARMANTE EIGENTUMSWOHNUNG IN GRAZ – Wohnen mit Flair und Wohlgefühl!

In einem gepflegten Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1959 befindet sich diese ca. 51 m² große Eigentumswohnung. Mit einem durchdachten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem Balkon zum ruhigen Innenhof bietet sie den idealen Rückzugsort in zentraler Grazer Lage.

[Hier geht's zum 3D-Rundgang](#)

Ein kleiner Flur bildet das Herzstück der Wohnung und führt sowohl in den praktischen Abstellraum als auch in das separate WC und die Küche. Die Küche (ca. 5,9 m²) ist kompakt und funktional gestaltet; von hier gelangt man direkt in das Badezimmer (ca. 3,8 m²), das mit Badewanne, Fenster und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist – funktional und angenehm hell.

Das Wohnzimmer (ca. 18,4 m²) überzeugt mit einem freundlichen Fenster und einer einladenden Atmosphäre. Angrenzend liegt das großzügige Schlafzimmer (ca. 15,7 m²), das mit seinem direkten Zugang zum Balkon mit Innenhofausrichtung Ruhe und Entspannung verspricht.

Die Wohnung punktet mit einer gelungenen Mischung aus Funktionalität und zeitlosem Charme: Fliesenböden im Eingangsbereich, Bad, WC und Küche sorgen für Alltagstauglichkeit, während das klassische Fischgrätparkett in den Wohnräumen Wärme und Eleganz verleiht. Hochwertige **Joop-Vorhänge** unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck. Auf Wunsch kann die Wohnung auch möbliert übernommen werden.

Zusatzinformation:

- Ein **Fernwärmeanschluss ist möglich** und kann vom Stiegenhaus direkt in die Wohnung eingeleitet werden – eine zukunftsorientierte und komfortable Heizlösung.
- Ein **Kellerabteil mit ca. 5 m²** bietet zusätzlichen Stauraum.
- Die Wohnung ist **sofort verfügbar**.

Facts:

- Baujahr des Hauses: 1959
- Wohnfläche: ca. 51 m²
- Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Raumaufteilung:
 - Schlafzimmer: ca. 15,7 m²
 - Wohnzimmer: ca. 18,4 m²
 - Küche: ca. 5,9 m²
 - Badezimmer: ca. 3,8 m²
 - Flur, Abstellraum & WC gesamt: ca. 7 m²
- Kellerabteil: ca. 5 m²
- Gepflegtes Mehrparteienhaus
- Möglichkeit für Fernwärmeanschluss
- Auf Wunsch möbliert
- Sofort verfügbar

Highlights:

- Durchdachter Grundriss mit praktischer Raumaufteilung
- Helle Räume und Badezimmer mit Fenster
- Schlafzimmer mit Balkon in den Innenhof
- Fischgrätparkett für stilvolles Wohnambiente
- Hochwertige Joop-Vorhänge inklusive
- Großartige Vermietungsmöglichkeit aufgrund Größe und Lage
- Wertstabile Wohngegend

Lage – urban, bestens angebunden und doch angenehm ruhig:

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre exzellente Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten (u. a. Ortweinschule und BRG) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Straßenbahnanbindung ist hervorragend – in wenigen Minuten erreicht man die Grazer Innenstadt bequem und ohne Auto.

Die **Mur** ist fußläufig erreichbar, ebenso der beliebte **Mur Beach**, der im Sommer für Freizeit und Erholung sorgt. Auch Andritz ist in Kürze erreichbar, ebenso zahlreiche Grünzonen zum Entspannen und Bewegen. Parken ist bequem in der **Grünen Zone** möglich.

Fazit:

Diese Wohnung vereint den Charakter eines 1950er-Jahre-Baus mit einer praktischen Aufteilung, hochwertiger Ausstattung und einer großartigen Lage. Ob als erstes Eigenheim, stilvoller Rückzugsort, attraktive Stadtwohnung oder wertbeständige Investition – hier finden

Sie Ihr neues Zuhause in Graz.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap