

**SENSATIONELLE GELEGENHEIT: Charmante  
Altbauwohnung mit Sonnen-Balkon und Fischgrätparkett!  
Klassisch-stilvoll wohnen im Grazer Trendviertel - ihre  
Traumwohnung wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 290223**

**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>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	151,71 €
<b>USt.:</b>	15,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a







**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

**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

VERTRAUEN  
QUALITÄT  
WACHSTUM

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

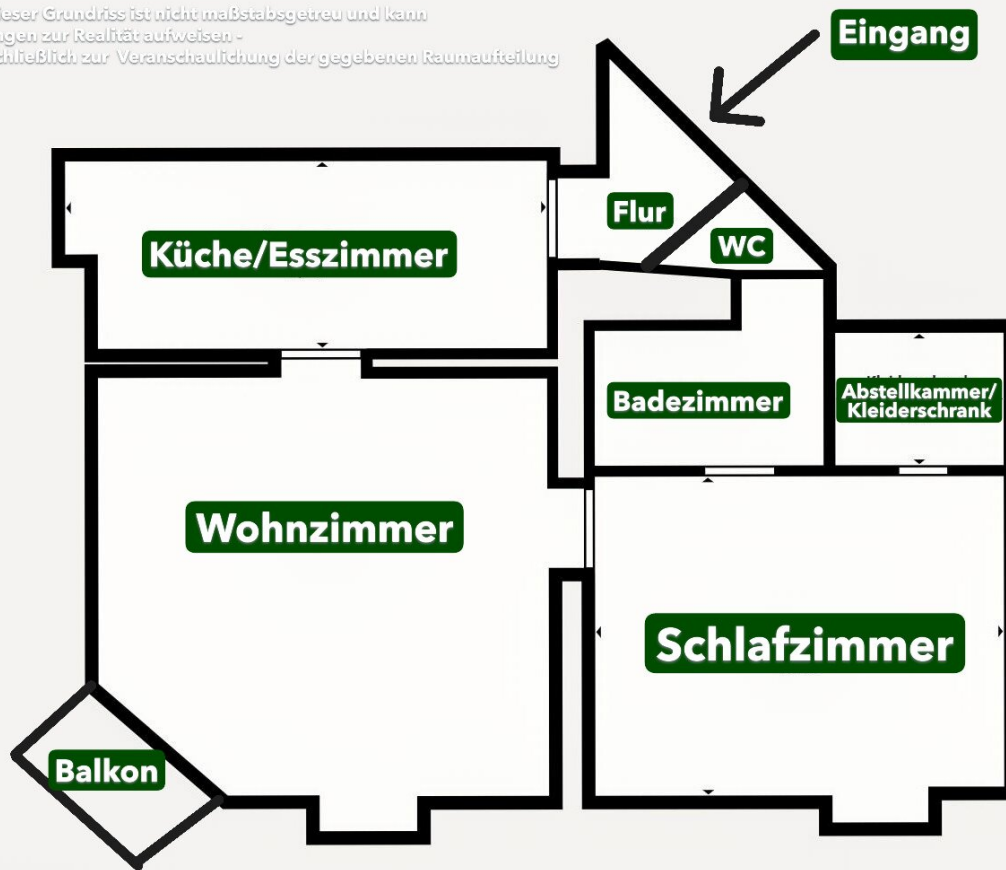
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



Hinweis: Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und kann Abweichungen zur Realität aufweisen - dient ausschließlich zur Veranschaulichung der gegebenen Raumaufteilung



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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

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

### **SENSATIONELLE GELEGENHEIT: Charmante Altbauwohnung mit Sonnen-Balkon und Fischgrätparkett! Klassisch-stilvoll wohnen im Grazer Trendviertel - ihre Traumwohnung wartet auf Sie!**

Dieses elegante Refugium im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses vereint historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen, klassisches Fischgrätparkett und lichtdurchflutete Räume schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Wohnung bietet knapp 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über einen idyllischen Balkon – ein Ort zum Entspannen, wie auch Feiern!

#### **Facts**

- Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss / Gründerzeitbau, Baujahr ca. 1900
- Balkon mit Zugang vom großzügigen Wohnbereich
- Stilvolle Einbauküche & Einbauofen inklusive
- Heizung: Strom oder Erdgas-Etagenheizung / Warmwasser über Boiler
- Großer Keller inklusive!

#### **Highlights**

- Faszinierendes Altbauflair mit Fischgrätparkett und hohen Decken
- Lichtdurchflutet dank großer Fensterflächen in allen Haupträumen

- Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Zugang ins Freie
- Stilvolle Küche mit viel Stauraum
- Großzügiges Schlafzimmer mit praktischem, separatem Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Getrenntes WC für zusätzlichen Komfort
- Rollläden für Sicht- und Sonnenschutz
- Zentral in einem lebendigen Trend-Viertel von Graz gelegen
- Ideale Mischung aus Gründerzeit-Eleganz und modernem Komfort

Wer sich nach einer Wohnung sehnt, die Charakter hat und zum Wohlfühlen einlädt, wird hier fündig. Dieses Zuhause ist kein beliebiger Neubau – es ist ein Stück Grazer Geschichte, stilvoll in die Gegenwart geführt. Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit klassischer Altbauarchitektur: Hohe Decken, edler Fischgrätparkett und weit geöffnete Fenster lassen den Alltag zur Nebensache werden.

Der weitläufige Wohnbereich mit Balkonzugang ist wie gemacht für gesellige Abende, entspannte Lesestunden oder das erste Frühstück in der Morgensonne. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das historische Ambiente ein und macht Kochen zum Genuss. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Großzügigkeit – ergänzt durch einen eigenen Schrankraum, der stilvolle Ordnung ermöglicht.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die Wert auf Atmosphäre, Stil und Lebensqualität legen. Egal ob als eleganter Hauptwohnsitz, charmanter Rückzugsort oder wertbeständige Kapitalanlage: Hier investiert man in Wohnkultur mit Seele.

**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!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap