

**Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben. Ein Zuhause, das mehr
ist als vier Wände – Ihr Rückzugsort mitten in
Graz-Jakomini.**



Küche unmöbliert

Objektnummer: 291303

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
Infos zu Preis:	

Heizkosten ca. € 82,-- mtl. (inkl. USt) Instandhaltung ca. 111,-- mtl.

Ihr Ansprechpartner



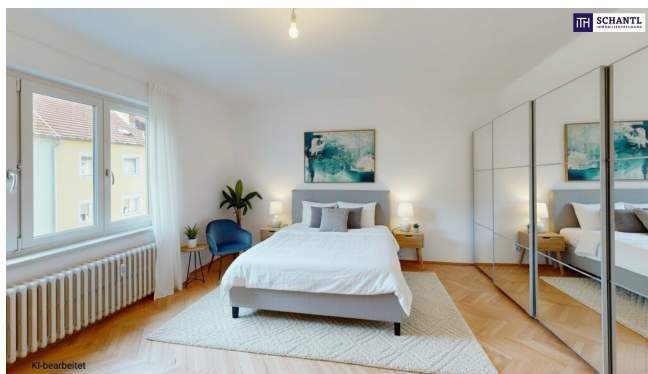
Patrick Hrauda, BA

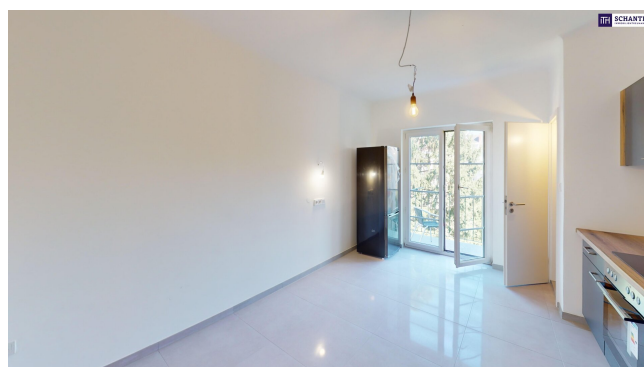
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356

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:

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

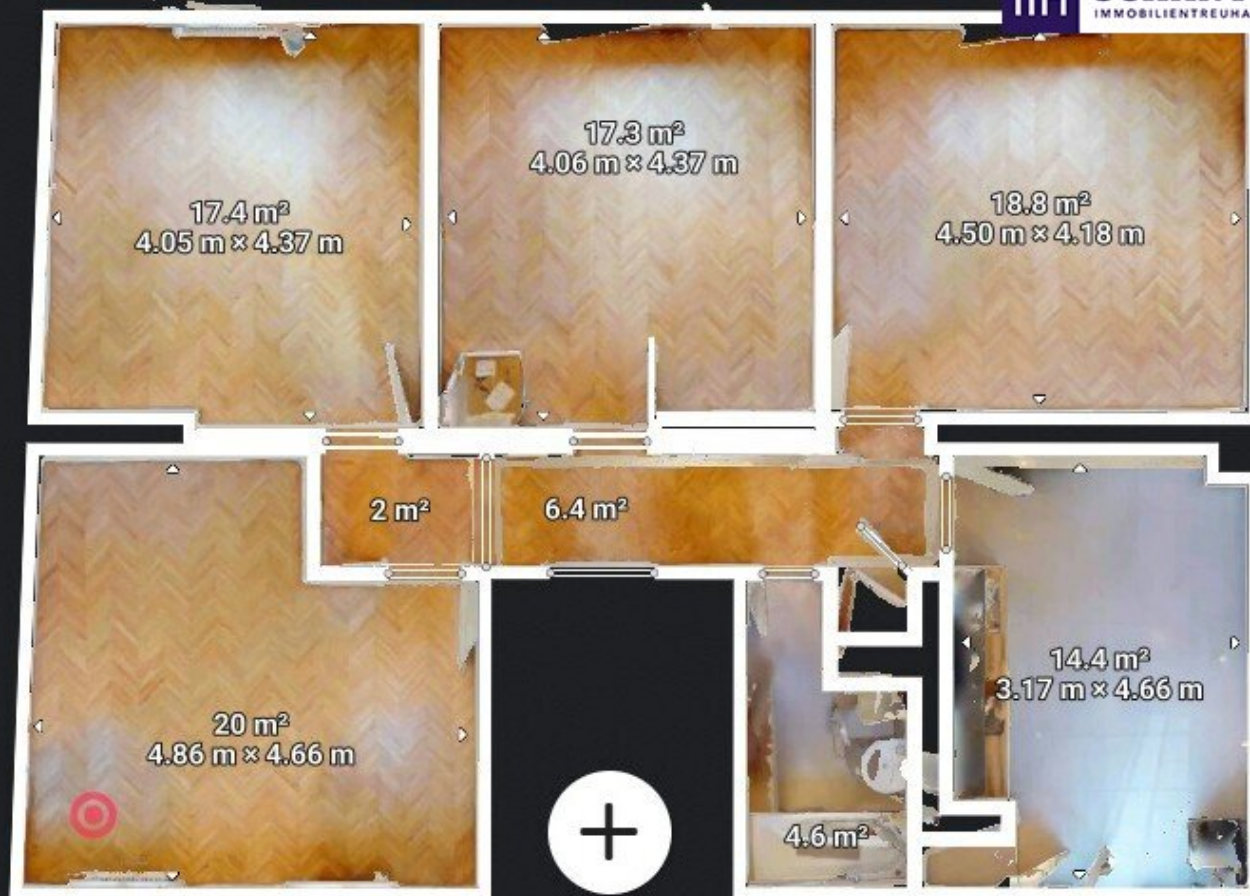
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



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

Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben.

Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – Ihr Rückzugsort mitten in Graz-Jakomini.

Seltenheit am Markt: Diese großzügige und frisch sanierte **5-Zimmer-Eigentumswohnung** (4 Schlafzimmer + große Wohnküche) vereint urbanen Lifestyle, modernen Wohnkomfort und ein außergewöhnlich gutes **Preis-Leistungs-Verhältnis**. Ideal für alle, die sich den Traum vom stilvollen Eigentum in zentraler Lage erfüllen möchten – und ebenso interessant für Anleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung setzen. Mit rund **102 m² Wohnfläche** bietet diese Wohnung den perfekten Mix aus Raum, Licht und Atmosphäre. Vier separat begehbare Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Balkonzugang und ein **ruhig gelegener Innenhofbalkon** schaffen ein harmonisches Wohngefühl mitten in der Stadt – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Die **Sanierung 2025** verleiht der Wohnung ein hochwertiges, modernes Ambiente: modernisierter **Fischgrätparkett**, frisch ausgemalte Räume und eine **neue Design-Einbauküche** (Lieferung Juli 2025) sorgen für zeitgemäßen Stil und Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt: Durch den Verzicht auf einen Lift sind die **Betriebskosten besonders niedrig**, was die Wohnung auch für Anleger besonders attraktiv macht. Zudem überzeugen die **günstigen Heizkosten**, wodurch sich die laufenden Aufwendungen angenehm überschaubar gestalten.

Dank der zentralen Lage im beliebten **Bezirk Jakomini** profitieren Sie von kurzen Wegen zur Innenstadt, zur Universität und zum Jakominiplatz. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und gemütliche Cafés befinden sich in direkter Umgebung.

Ob als **Eigenheim mit hoher Lebensqualität** oder als **renditestarke Kapitalanlage** – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und Preis. Eine Gelegenheit, die in Graz selten geworden ist: **einziehen, genießen, profitieren**.

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

5 Fakten auf einen Blick

- **Lage:** Zentrale Wohngegend in Graz-Jakomini
- **Wohnfläche:** ca. 102 m², 5 Zimmer (4 Schlafzimmer + große Wohnküche)
- **Stockwerk:** 4. Obergeschoss (ohne Lift – daher niedrige Betriebskosten)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Balkon:** Ruhige Innenhoflage

10 Highlights dieser Eigentumswohnung

2. **Sanierung 2025** – inklusive neuer Küche, Böden und Malerei
4. Hochwertiger **Fischgrätparkett** in allen Wohn- und Schlafräumen
6. **Alle Zimmer separat begehbar** – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften
8. Großzügige **Wohnküche mit Balkonzugang** und Platz für Esstisch
10. **Neue Einbauküche** (Lieferung Juli 2025)
12. **Innenhofbalkon** – ruhige Rückzugsoase mitten in der Stadt
14. **Innenstadtnähe:** ca. 10 Gehminuten zum Jakominiplatz
16. **Niedrige Betriebs- und Heizkosten** – wirtschaftlich und attraktiv
18. Große Fensterflächen – **helle, freundliche Atmosphäre**
20. **Hervorragende Infrastruktur** mit Nahversorgung, Ärzten, Cafés und ÖV-Anbindung

Raumaufteilung

- Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern
- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Schlafzimmer 4
- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne/Dusche
- Separates WC
- Speis / Abstellraum
- Innenhofbalkon

Lage & Umgebung

Die **Lagebeschreibung** spricht für sich: Graz-Jakomini zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln der Stadt. Urban, lebendig und perfekt angebunden, bietet das Viertel kurze Wege zur Innenstadt, zur Karl-Franzens-Universität und zum Stadtpark. Zahlreiche **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung.

Der **Jakominiplatz** – das Herz des Grazer Verkehrsnetzes – ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Hier wohnen Sie zentral, urban und dennoch ruhig – eine Kombination, die sowohl **Eigennutzer als auch Anleger** überzeugt.

Digitaler 3D-Rundgang

Für **die Wohnung** wurde ein **professioneller 3D-Rundgang** erstellt, den Sie über diesen Link erreichen können: [360°-Rundgang](#)

Hinweis: Im 3D-Rundgang stehen **digitale Werkzeuge** zur Verfügung – Sie können **Räume vermessen** und so die Raumwirkung noch besser zu erleben.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap