

**DAS Schmuckstück des Hauses - Schicke ca. 50m<sup>2</sup>  
Wohnung in GRAZER BESTLAGE!**



**Objektnummer: 291483**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 157,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	60,69 €
Heizkosten:	34,50 €
USt.:	12,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a







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)

### Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

#### **VERMÖGENSAUFBAU** Smart investieren, Zukunft gestalten.

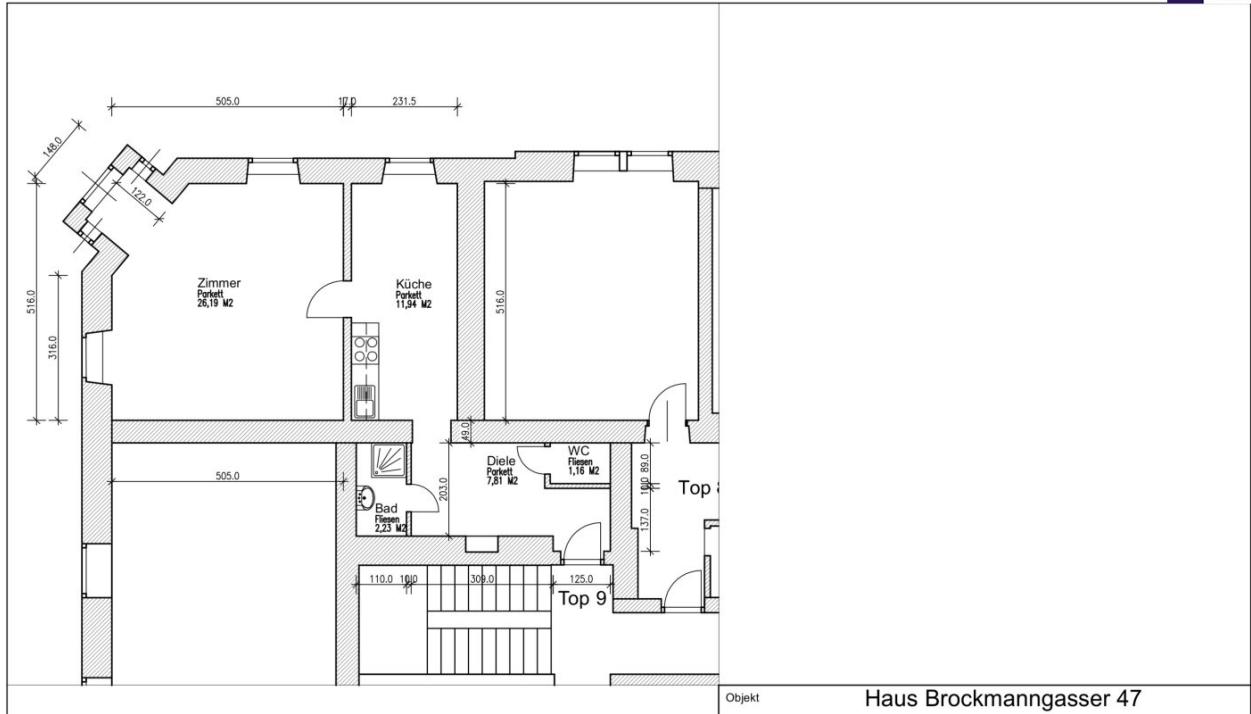
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrnmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

#### **VERSICHERUNGEN** Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- & Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

#### **FINANZIERUNG** Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.



Objekt	Haus Brockmannsgasser 47	
Bauherr:	-----	
Inhalt: Grundriss Bestandsaufnahme		
Datum:	01.11.2022	Plot Datum: 02.11.2023
Maßstab:	1:100	

## Objektbeschreibung

### **DAS Schmuckstück des Hauses - Schicke ca. 50m<sup>2</sup> Wohnung in GRAZER BESTLAGE!**

Willkommen in Ihrer neuen **Traumwohnung in Graz!**

Diese **preiswerte Immobilie** befindet sich im Herzen der **wunderschönen Stadt Graz** in der Steiermark und bietet Ihnen besten Wohnkomfort in einer der **beliebtesten Wohngegenden der Stadt**.

Die Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß eines gepflegten **Altbau-Wohnhauses** und besticht durch Ihre **tolle Raumauflteilung**.

Auf einer Wohnfläche von 49m<sup>2</sup> finden Sie hier alles, was das Herz begehrts!!

Das Highlight der Wohnung sind die hellen und geräumigen Zimmer, welche **genügend Platz für Wohn- und Schlafbereich** bieten.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bus- und Straßenbahnhalttestelle befinden sich direkt vor der Haustür, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Nutzen Sie jetzt die Chance und sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz.

Diese tolle Wohnung ist **ideal für Anleger und Eigennutzer- Sie wurde frisch saniert und wird mit Erstbezugscharakter übergeben!**

Auf Grund ihres tollen Grundrisses und speziell ihrer Nähe zur Innenstadt & den Universitäten ist hier eine **schnelle Vermietung garantiert!**

**Egal ob längerfristig an Studenten, oder kurzfristig über AirBnB bzw. Booking.com!**

## **FAKten:**

- Sehr gut aufgeteilte ca. 49m<sup>2</sup> große Wohnung (Grundriss in Arbeit!)
- Wohnung besteht aus:
  - Vorraum/ Gang
  - Küche
  - Zimmer
  - Bad
  - WC
- Heizung: Fernwärme
- TOP LAGE!

## **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.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap