

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz  
mit großzügigem überdachten Balkon & praktischer  
Raumaufteilung & zusätzlichem Kellerabteil – ideal für  
Singles und Paare**



**Objektnummer: 291846**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 38,12 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 43,53 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 1                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 3,55 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 159.839,45 €                     |
| Betriebskosten:               | 129,39 €                         |
| Heizkosten:                   | 25,00 €                          |
| USt.:                         | 17,94 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

TG-Abstellplatz um € 24.400,-- verfügbar

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









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

ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

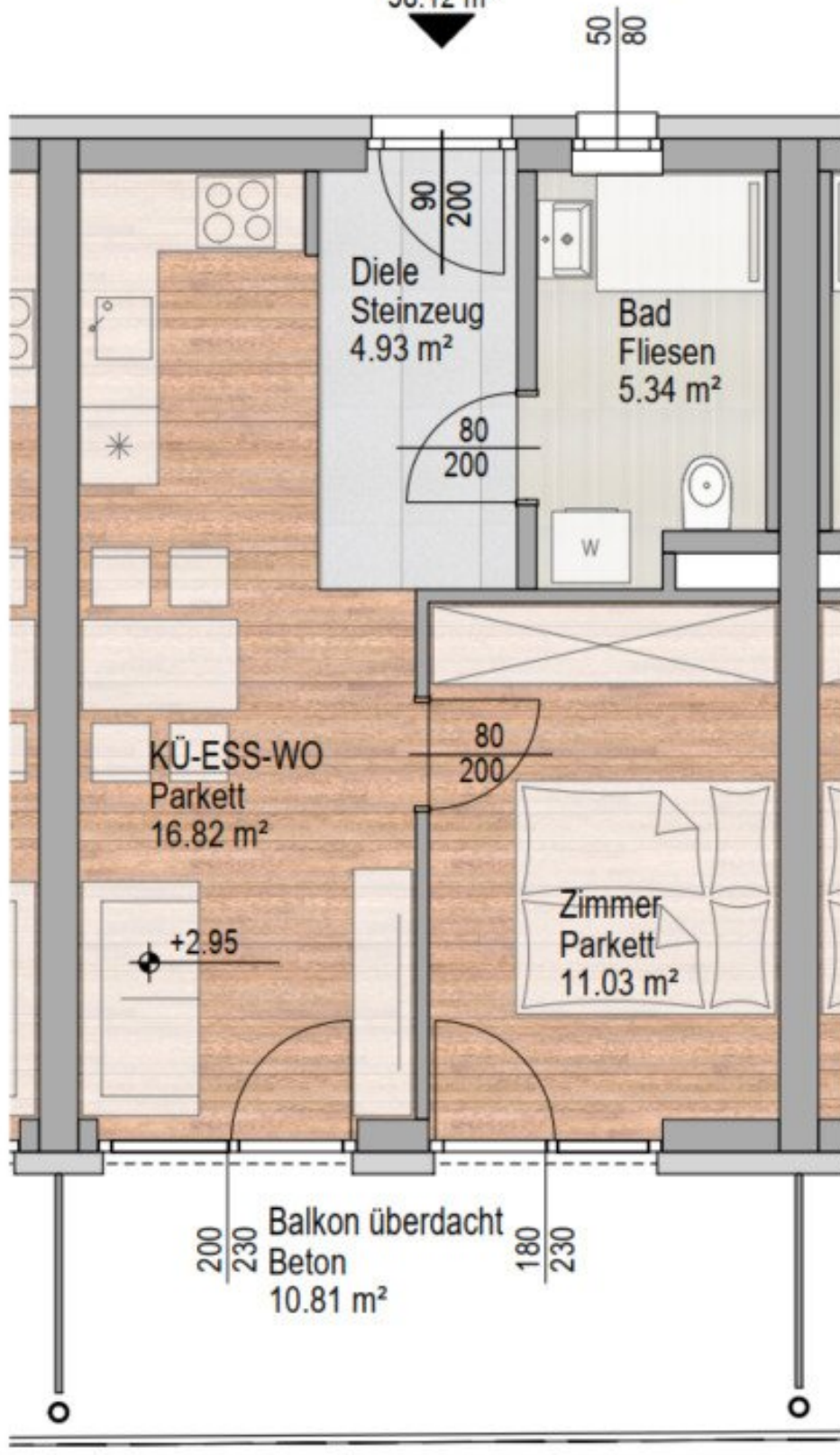


**WWW.SCHANTL-ITH.AT**



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

TOP10  
38.12 m<sup>2</sup>





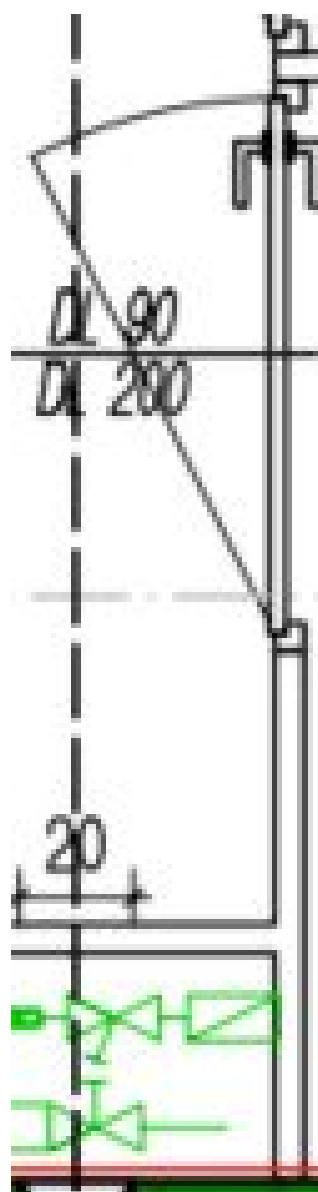
**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

KAUF 10

Beton

3.55 m<sup>2</sup>

7.54 m



REI90/A2



**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



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)

## Objektbeschreibung

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz mit großzügigem überdachten Balkon & praktischer Raumaufteilung & zusätzlichem Kellerabteil – ideal für Singles und Paare**

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in Graz bietet auf 38,12 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort und eine durchdachte Raumaufteilung. Der großzügige überdachte Balkon von 10,81 m<sup>2</sup> und das praktische Kellerabteil mit 3,55 m<sup>2</sup> sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale Lage und eine hochwertige Ausstattung schätzen.

#### **Facts:**

- Moderne Ausstattung mit stilvollem Design.
- Zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.
- Überdachter Balkon mit 10,81 m<sup>2</sup> für zusätzlichen Wohnkomfort.
- Effiziente Raumaufteilung – ideal für Singles oder Paare.
- Praktisches Kellerabteil mit 3,55 m<sup>2</sup>.

#### **Raumaufteilung:**

- Diele: 4,93 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zum Wohn-Ess-Wohnbereich.

- Wohn-Ess-Wohnbereich: 16,82 m<sup>2</sup> – ideal für gemütliche Stunden.
- Schlafzimmer: 11,03 m<sup>2</sup> – ein Rückzugsort zum Entspannen.
- Badezimmer: 5,34 m<sup>2</sup> mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

## **Highlights:**

- Großzügiger überdachter Balkon für Erholung im Freien.
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen.
- Direkter Zugang vom Flur zum Wohnbereich für optimale Raumnutzung.
- Modernes Badezimmer mit praktischer Ausstattung.
- Offener und großzügiger Wohn-Ess-Wohnbereich für gemeinsames Kochen und Verweilen.
- Komfortables Schlafzimmer als persönlicher Rückzugsort.
- Viel Stauraum dank Kellerabteil mit 3,55 m<sup>2</sup>.
- Hochwertige Materialien und durchdachtes Design.
- Zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten.

Diese Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für komfortables Wohnen in Graz benötigen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## **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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m



Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap