

# **TOP WOHNUNG IN BESTLAGE – Ihr neues Zuhause in Graz!**



**Objektnummer: 291842**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	47,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	90,96 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

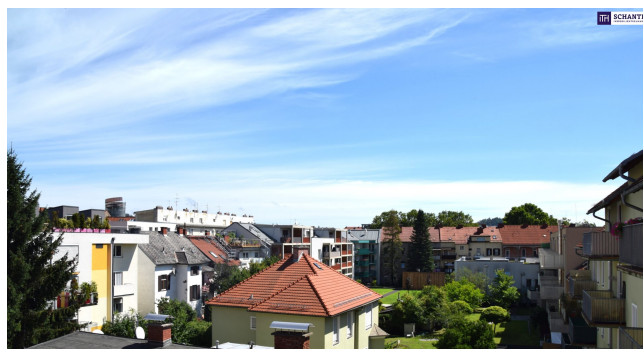
3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 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



  
3D Grundriss

  
35 Plattformen

  
Social Media

  
Home Staging

  
Wohnungs- und Hausvideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

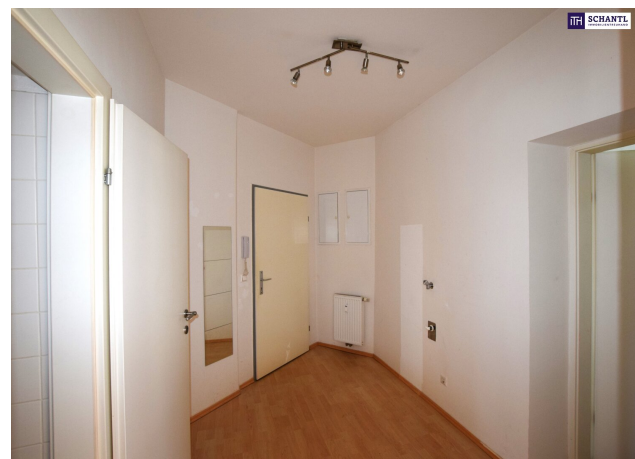
  
Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF





**WWW.SCHANTL-ITH.AT**







## Objektbeschreibung

### TOP WOHNUNG IN BESTLAGE – Ihr neues Zuhause in Graz!

Eine moderne Stadtwohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon und herrlichem Grünblick – hier treffen durchdachte Raumaufteilung und stilvolles Wohnambiente aufeinander.

Die Wohnung begeistert mit einer **hellen und freundlichen Raumgestaltung**.

Der großzügige **Wohn-Ess-Bereich** mit großer Fensterfront und Ausblick ins Grüne schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Besonders charmant: die **eingebaute Bar**, die Küche und Wohnbereich optisch elegant voneinander trennt.

Das **Schlafzimmer** mit direktem Zugang zum Balkon lädt zu erholsamen Stunden ein – sei es bei frischer Luft am Morgen oder beim Sonnenuntergang am Abend.

Ein **praktischer Vorraum** mit Stauraumlösungen sowie Waschmaschinenanschluss sorgt für Komfort im Alltag. Das Badezimmer ist kompakt und modern ausgestattet mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper.

#### Facts:

2. Wohnfläche: ca. 47,26 m<sup>2</sup>
4. Balkon mit Grün- und Weitblick
6. Stilvolle Einbauküche mit Geräten
8. Lage: Bodenfeldgasse, 8020 Graz
10. Günstige Betriebskosten & Gasheizung

#### Highlights:

- Top-Lage in Graz mit hervorragender Infrastruktur
- Balkon mit bezauberndem Grün- und Weitblick

- Lichtdurchfluteter Wohn-Ess-Bereich
- Praktische Bar als Raumtrenner & Eyecatcher
- Edle Parkettböden für ein warmes Wohngefühl
- Kompakte und smarte Raumaufteilung
- Alltagstauglicher Vorraum mit Stauraum & WM-Anschluss
- Helles Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Wohlfühlfaktor garantiert

## **Fazit:**

Diese Wohnung vereint **urbanes Leben** mit **entspanntem Wohnen im Grünen** – die perfekte Gelegenheit, ein modernes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Graz zu beziehen.

**Jetzt besichtigen und Ihr neues Zuhause in der zauberhaften Bodenfeldgasse entdecken!**

## **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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap