

**PREISREDUKTION! Entzückende Garcionere in Graz - Ihr  
neues Zuhause erwartet Sie!**



**Objektnummer: 293488**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                      |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                    |
| Baujahr:                      | 1890                         |
| Zustand:                      | Voll_saniert                 |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 44,50 m²                     |
| Nutzfläche:                   | 44,50 m²                     |
| Zimmer:                       | 1                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 121,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,69                |
| Kaufpreis:                    | 129.900,00 €                 |
| Kaufpreis / m²:               | 2.919,10 €                   |
| Infos zu Preis:               |                              |

zzgl. Nebenkosten

### Provisionsangabe:

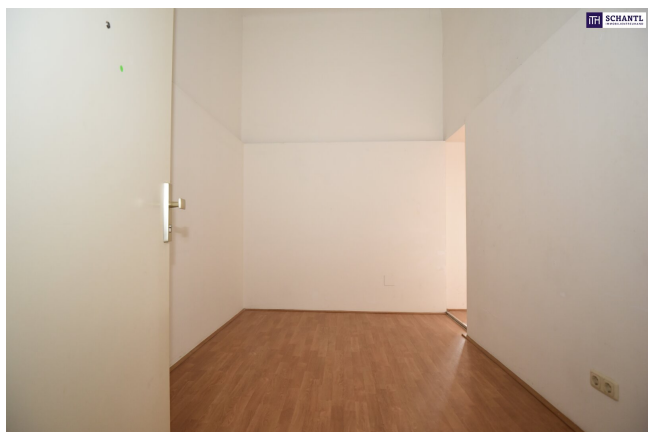
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**





**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 Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen im Überblick:**

**3D Grundriss**

**35 Plattformen**

**Social Media**

**Home Staging**

**Wohnungs- und Häuservideos**

**Infrastrukturbericht**

**Top Photos**

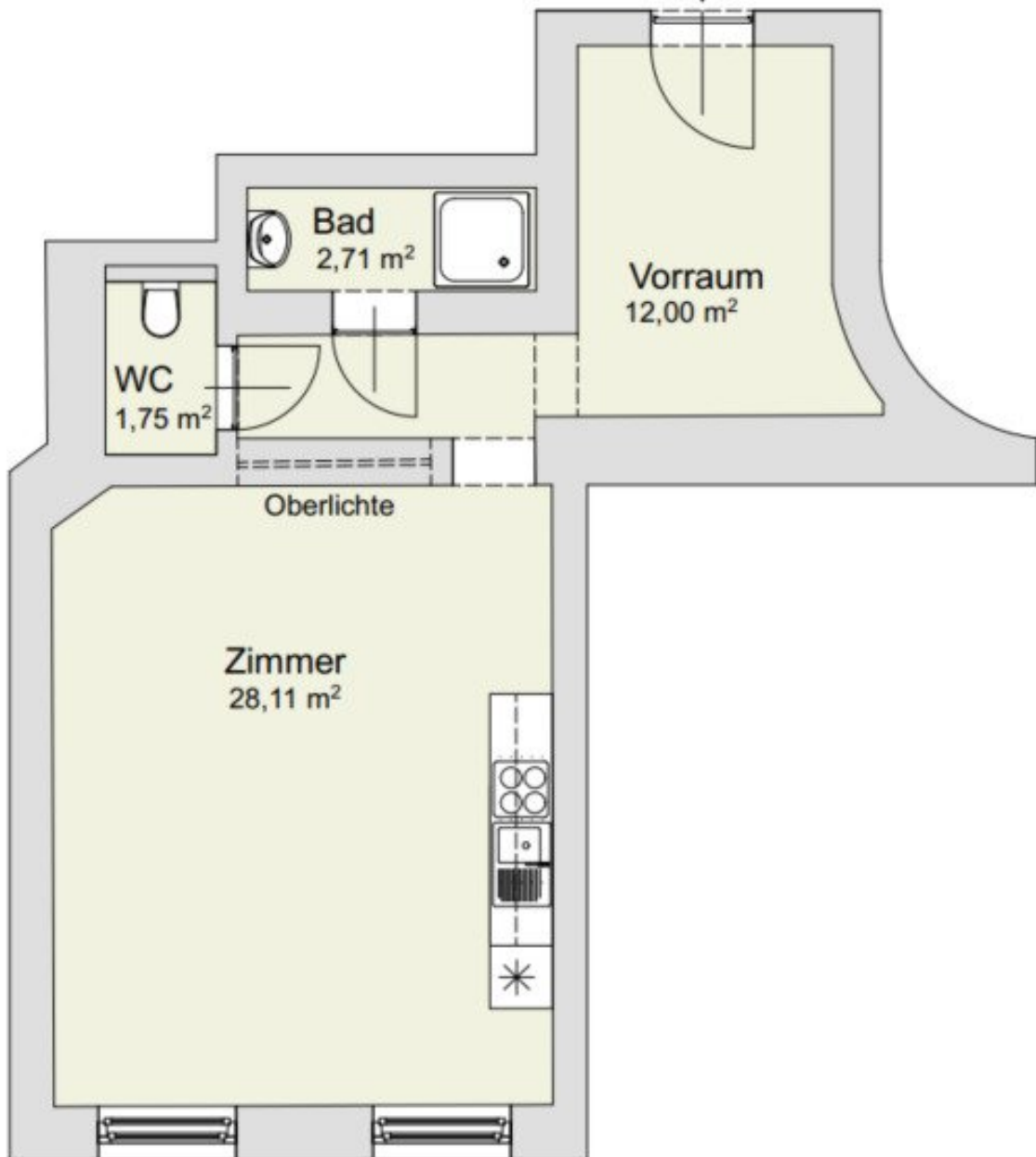
**Qualitätsiegel**

**TOP QUALITY SELLER**

**FOLGEN SIE UNS AUF** [f](#) [@](#) [in](#) [www.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)



**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

### PREISREDUKTION! Entzückende Garcionere in Graz - Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Erfüllen Sie sich den Traum vom Eigenheim in einer der schönsten Altbauwohnungen in Graz! Diese entzückende 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche kombiniert klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort und ist die perfekte Wahl für Singles, Pendler oder als attraktive Investition.

#### Ihre Highlights im Überblick:

- **Helles Wohn-/Schlafzimmer:** Der großzügige Raum bietet viel Gestaltungsspielraum und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Küche inklusive:** Die vorhandene Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten und optimal in den Wohnbereich integriert.
- **Modernisiertes Badezimmer:** Stilvolle Ausstattung sorgt für modernen Komfort.
- **Separates WC:** Praktisch und ebenfalls modernisiert.
- **Großer Vorraum:** Bietet ausreichend Stauraum und Platz für eine Garderobe.
- **Historisches Gebäude:** Das Haus aus dem Jahr 1890 begeistert mit einem beeindruckenden Entree und strahlt den typischen Altbau-Charme aus.

#### Perfekte Lage und Verkehrsanbindung:

Dank der hervorragenden Infrastruktur erreichen Sie Straßenbahn-, Zug- und Busanbindungen in wenigen Gehminuten. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine schnelle Verbindung in die

Innenstadt sowie in die umliegenden Regionen.

### **Eine Investition, die sich lohnt:**

Egal, ob Sie diese Wohnung selbst beziehen oder als Anlageobjekt nutzen möchten – sie bietet durch die attraktive Lage und den Altbaucharme ein enormes Potenzial.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Diese einmalige Gelegenheit sollten Sie sich nicht entgehen lassen!

## **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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap