

**Jetzt besichtigen - Preisreduktion! Erstbezug nach  
Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in  
Graz: 75 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Balkon & neue Küche!  
PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 293487**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	75,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,18 €
<b>Heizkosten:</b>	61,74 €
<b>USt.:</b>	30,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a



Der Käufer erhält vom Verkäufer  **SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**G R A T I S**

- 1) SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
- 2) SAMSUNG - Smart TV
- 3) SONOS - Surround Sound System

\* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten





**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

Qualitätsseal

3D Grundriss

35 Plattformen

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

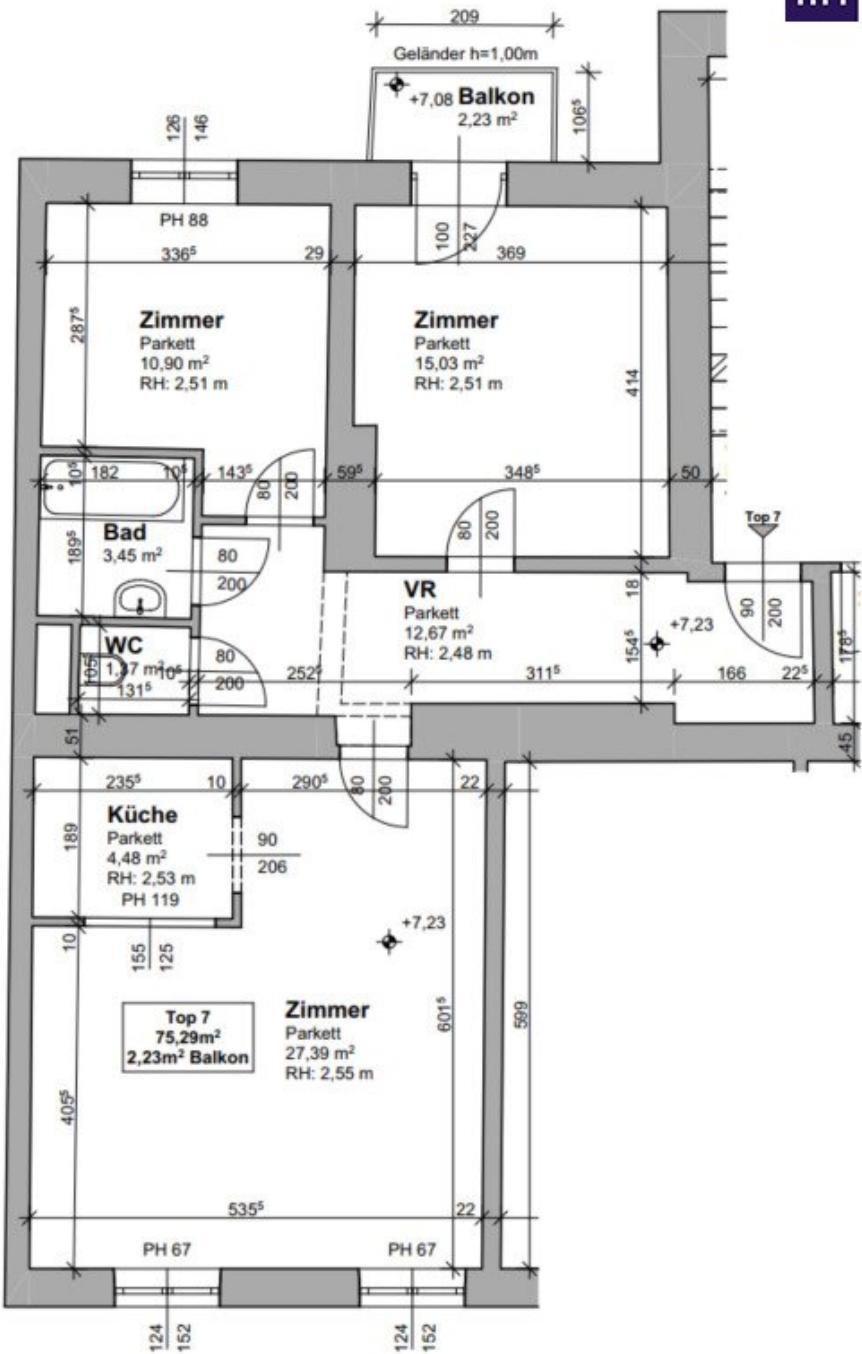
Infrastrukturbereich

Top Fotos

Social Media

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

## VERMÖGENSAUFBAU Smart investieren, Zukunft gestalten.

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

## VERSICHERUNGEN Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- 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.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: [office@sfi-invest.com](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

## Objektbeschreibung

**Jetzt besichtigen - Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 75 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Balkon & neue Küche! PROVISIONSFREI!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

Willkommen in Ihrer exklusiven Auswahl von insgesamt 6 verfügbaren Wohnungen in diesem begehrten Objekt! Jede Wohnung beeindruckt mit schön gestalteten Grundrissen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bieten. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

**Die hier angebotene Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 75,29 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.**

### Raumaufteilung:

- Vorraum: 12,67 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 3,45 m<sup>2</sup>
- WC: 1,37 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 10,90 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 15,03 m<sup>2</sup>

- Küche: 4,48 m<sup>2</sup>
- Wohn-Essbereich: 27,39 m<sup>2</sup>

Der großzügige **Balkon mit 2,23 m<sup>2</sup>** Fläche lädt dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen.

### **Ausstattung:**

Die Wohnung wurde heuer frisch saniert und wird schlüsselfertig übergeben. Es wurde eine neue Küche eingebaut, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung gewährleistet.

### **GRATIS Goodie für den Käufer:**

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl

(Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

2. SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank

4. SAMSUNG - Smart TV

6. SONOS - Surround Sound System

### **Sanierungsarbeiten am Gebäude:**

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt,

um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

### Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Top	Geschoss	NFL	Zimmer	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	<b>Unsanirt</b> , Totalsanierung erforderlich, Fernwärme,
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	Küche, Kellerabteil <b>2024 saniert</b> , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug,
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Kellerabteil Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme,
11	DG	64,98	2	72		€ 249 000	Kellerabteil <b>2024 saniert, keine Küche</b> (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, <b>mit eigenem Garten</b>

12	DG	88,28	4	72	€ 346 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten
----	----	-------	---	----	-----------	--

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

## **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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap