

**Sanierungsbedürftige ca. 49m² Wohnung mit 110m²
Eigengarten und Terrasse in Grazer TOP LAGE!**



Objektnummer: 293810

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hohenrainstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	110,00 m²
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.084,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz







Plan



Preisinformationen



Betriebskosten:	133,26 €
Reparaturrücklage:	51,79 €
Umsatzsteuer:	13,33 €
Monatliche Gesamtbelastung:	198,38 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	

Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftige ca. 49m² Wohnung mit 110m² Eigengarten und Terrasse in Grazer TOP LAGE

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Graz, im Herzen der Steiermark!

Diese wunderschöne und gepflegte Wohnung bietet Ihnen auf 49 m² alles, was IHR Herz begehrt.

- 2. **49 m² optimal genutzte Wohnfläche** mit durchdachter Raumaufteilung.
- 4. **Heller, gemütlicher Wohnbereich** mit tollem Parkettboden
- 6. **Thermische Schallschutzfenster (Dreifach-Verglasung)** in der gesamten Wohnung
- 8. **Moderne, harmonisch integrierte Einbauküche.**
- 10. **Großzügige Terrasse und eigener Garten** – ideal zum Entspannen, Grillen und Genießen.
- 12. **Effiziente Zentralheizung** für angenehme Wärme das ganze Jahr über.
- 14. **Außenliegender Sonnenschutz** für ein kühles Wohnklima im Sommer.
- 16. **Eigenes Kellerabteil mit ca. 10 m²** als zusätzlicher Stauraum.
- 18. **Benützung eines Stellplatzes im Kaufpreis inkludiert** – komfortables und sorgenfreies Parken.
- 20. **Top-Anbindung durch Bus und Straßenbahn** – Stadtzentrum schnell erreichbar.

Die **einladende Wohnung** besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Der **lichtdurchflutete Wohnbereich** ist mit elegantem Parkettboden

versehen, der eine **warme und behagliche Atmosphäre** schafft.

Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Ein besonderes **Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten und die Terrasse**, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu genießen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an sonnigen Tagen in Ihrem eigenen Garten entspannen oder mit Freunden und Familie auf der Terrasse grillen und feine Stunden verbringen.

Die Wohnung ist zudem mit einer effizienten Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme an kühleren Tagen sorgt. Außenliegender Sonnenschutz garantiert Ihnen an heißen Sommertagen einen angenehmen Aufenthalt in Ihrer Wohn-Oase.

Die **Nutzung eines Stellplatzes** ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten, sodass Sie sich keine Gedanken um Parkplatzsuche machen müssen.

Weiters ist der Wohnung ein **ca. 10m² großer Kellerraum** zugeordnet.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen das Stadtzentrum sowie alle wichtigen Einrichtungen in kürzester Zeit.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Wohnung **sanierungsbedürftig** ist und derzeit **Feuchtigkeitsprobleme** bestehen.

Diese betreffen insbesondere Teilbereiche der Wohnung und sind bei einer **entsprechenden Sanierung zu berücksichtigen**. Der Zustand der Immobilie bietet dadurch **attraktives Entwicklungspotenzial** für Eigennutzer wie auch für Anleger.

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 in Kooperation mit 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap