

# **MARIATROST: Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage!**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 293945**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 131
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

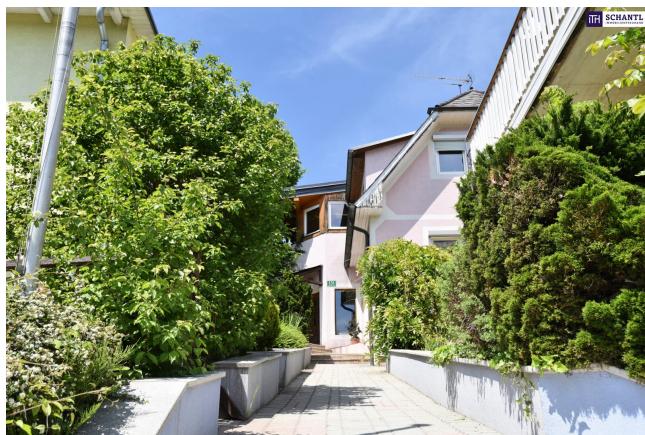


**Nikolaus Kronabitter**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047





**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

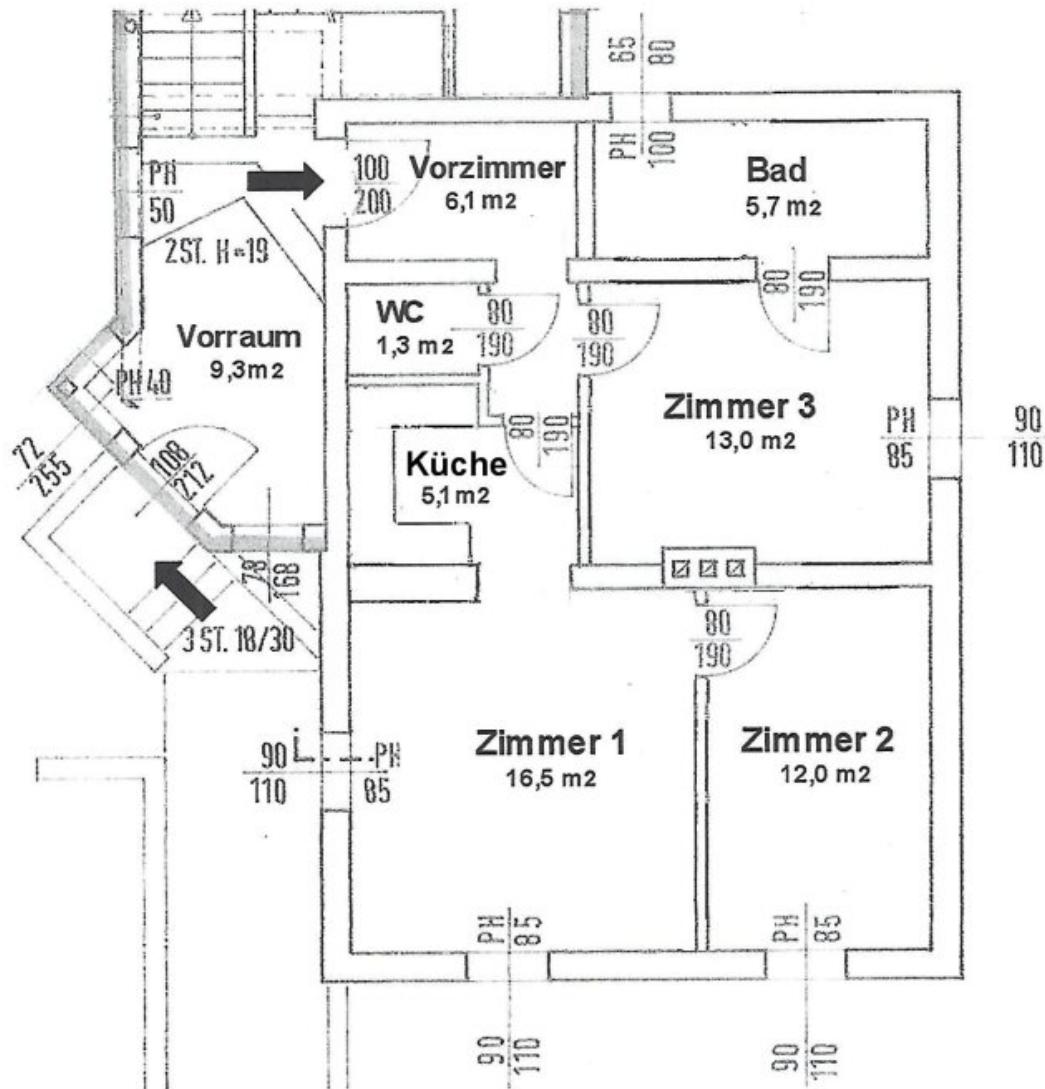
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbewertung  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

FOLGEN SIE UNS AUF [Facebook](#) [Instagram](#) [LinkedIn](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](#)







Mariatroster Straße 131 / Top1

S →

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

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

## Objektbeschreibung

### Die perfekte Allrounder-Wohnung!

**Zwischen Natur, Stadt und Lebensqualität wartet Ihr neues Kapitel – ruhig, sonnig und voller Möglichkeiten.**

#### ?10 Fakten zur Wohnung

2. **Wohnfläche:** Großzügige ca. **60,4 m<sup>2</sup>**, durchdacht aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Raumaufteilung:** **2 gemütliche Schlafzimmer**, ein einladender Wohn-Küchen-Essbereich, **Bad mit Badewanne** und separates WC.
6. **Heizung:** **Öl-Zentralheizung mit Radiatoren**, sehr effizient – dank Keller unter der Wohnung ist der Heizbedarf äußerst gering.
8. **Kellerabteil vorhanden:** Praktischer Stauraum für persönliche Dinge.
10. **Böden:** Pflegeleichter **Laminat** und elegante **Fliesen** sorgen für angenehmes Wohnklima.
12. **Garten-Mitbenutzung:** Ein kleiner, grüner Garten steht zur Mitbenutzung bereit – ideal für entspannte Stunden im Freien.
14. **Parkmöglichkeiten:** Zwei Stellplätze auf dem Grundstück anmietbar – je nur **25 €/Monat**
16. **Lage im Haus:** Nur **eine weitere Wohneinheit im Gebäude** – ein ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre.
18. **Einbauküche:** Voll ausgestattet, sofort bereit für Ihre kulinarischen Ideen.
20. **Bezugsfertig:** Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar – einfach einziehen und wohlfühlen.

#### ? 4 Highlights, die das Herz berühren

## **2. Ruheoase im Grünen**

Trotz der Nähe zum pulsierenden Stadtleben genießen Sie hier absolute **Ruhe** – ein seltener Luxus!

## **4. Perfekte Lage für LKH-Mitarbeiter**

Direkt beim **LKH-Uniklinikum**, mit **Supermärkten, Schulen und öffentlichem Verkehr** in Gehweite – ideal für das tägliche Leben.

## **6. Charmanter Eingangsbereich**

Schon beim Betreten spürt man: Hier ist Zuhause. Der freundliche Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen.

## **8. Privat und überschaubar**

Nur eine Nachbarwohnung – das schafft ein Gefühl von **Exklusivität und Geborgenheit**.

## **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 <450m  
Apotheke <800m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.725m  
Höhere Schule <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m  
Bäckerei <950m  
Einkaufszentrum <3.625m

### **Sonstige**

Geldautomat <875m  
Bank <875m  
Post <1.800m  
Polizei <1.925m

### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <3.175m  
Autobahnanschluss <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap