

Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 65 m² - 2 Zimmer - große Wohnküche & Eigengarten! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 294472

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,98 m ²
Nutzfläche:	64,98 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	72,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	161,46 €
Heizkosten:	53,28 €
USt.:	26,81 €
Provisionsangabe:	

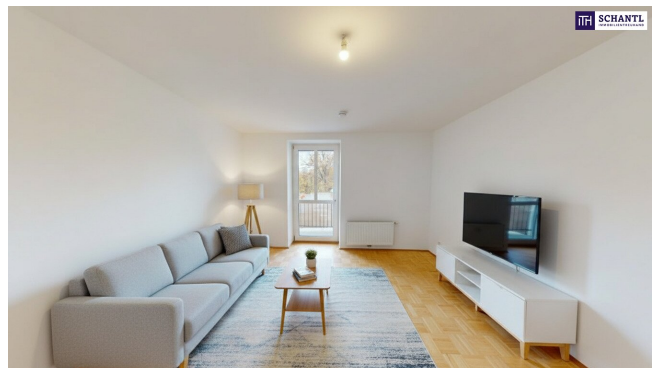
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

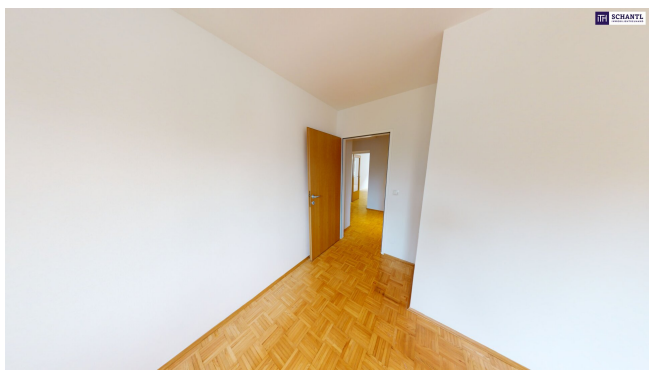


Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a











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

Unsere Leistungen
im Überblick:

3D Grundriss

Social Media

Home Staging

Wohnungs und
Hausvideos

Top Fotos

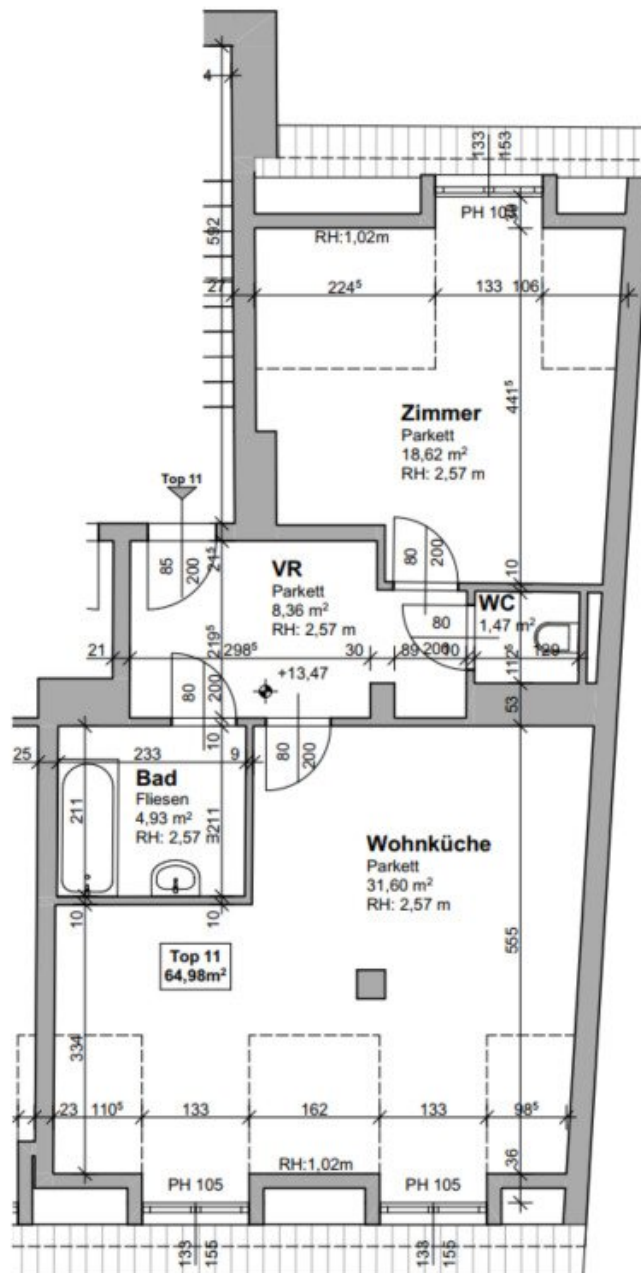
Infrastrukturbericht

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

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 | 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

Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz:

**65 m² - 2 Zimmer - große Wohnküche & Eigengarten!
Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!**

PROVISIONSFREI!

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

(Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der sowohl stilvolle Ästhetik als auch hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit vereint. Ein Ort, der darauf wartet, Ihren persönlichen Lebensstil perfekt zu ergänzen.

Die im Jahr 2024 aufwendig sanierte Wohnung beeindruckt mit ihrer großzügigen Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattung. Auf einer Wohnfläche von 64,98 m² bietet sie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein modernes Wohngefühl.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 8,36 m²
- Badezimmer: 4,93 m²
- WC: 1,47 m²
- Schlafzimmer: 18,62 m²

- Wohnküche: 31,60 m²
- **Eigengarten: ca. 72 m²**

Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet einen **Erstbezug** in modernem, gepflegtem Zustand. Sie ist derzeit ohne Küche, jedoch kann auf Wunsch eine Küchenzeile eingebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **neuen Boiler**, wird mit **Fernwärme** beheizt und bietet ein praktisches **Kellerabteil** sowie einen **eigenen Garten**, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

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
		m²		m²	m²		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	Unsanziert , Totalsanierung erforderlich, Fernwärme, Küche, Kellerabteil
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	2024 saniert , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil
11	DG	64,98	2	72		€ 249 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten
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

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 <1.500m

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