

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Graz mit Schlossberg-Blick in idyllischer Ruhelage!**



**Objektnummer: 294451**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Maria-Stromberger-Gasse |
| Art:              | Wohnung                 |
| Land:             | Österreich              |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz               |
| Alter:            | Neubau                  |
| Wohnfläche:       | 70,00 m²                |
| Zimmer:           | 3                       |
| Balkone:          | 1                       |
| Gesamtmiete       | 885,00 €                |
| Kaltmiete (netto) | 500,00 €                |
| Kaltmiete         | 885,00 €                |
| Betriebskosten:   | 385,00 €                |
| Infos zu Preis:   |                         |

exkl. Heizung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

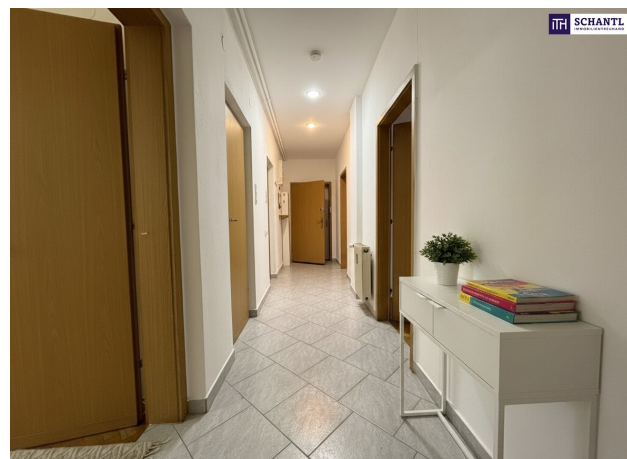
## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

### Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Graz mit Schlossberg-Blick in idyllischer Ruhelage!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Graz! Diese stilvolle Wohnung im begehrten Stadtteil 8020 bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt – eine perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Lebensqualität.

- 2. **Großzügige ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit optimaler Raumaufteilung.
- 4. **3 lichtdurchflutete Zimmer** – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice.
- 6. **Balkon mit wunderschönem Grünblick** für entspannte Stunden im Freien.
- 8. **Hochwertige Ausstattung** mit Parkett und Fliesen.
- 10. **Moderne Fernwärme-Zentralheizung** für effiziente und angenehme Wärme.
- 12. **Intakter Meller Festbrennstoff-Ofen**
- 14. **Massive Bauweise** für hohen Wohnkomfort und langfristige Wertbeständigkeit.
- 16. **Top-Ruhelage in Graz** mit hervorragender Anbindung an Bus, Straßenbahn und Bahnhof.
- 18. **Umfassende Infrastruktur** in unmittelbarer Nähe (Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen).
- 20. **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentrum fußläufig erreichbar.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 70 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und Entfaltung bieten. Ob als gemütliche Familienwohnung oder als modernes Stadtpartment –

hier finden Sie den idealen Raum für Ihre persönlichen Bedürfnisse.

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand und die harmonische Ausstattung mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett. Genießen Sie die wohlige Wärme der Zentralheizung, die über die moderne Fernwärme gespeist wird. Die massive Bauweise sorgt nicht nur für einen hohen Wohnkomfort, sondern auch für eine nachhaltige Wertigkeit Ihrer Investition.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Der Ausblick ins Grüne lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und sich zurückziehen, während Sie die frische Luft und den Blick auf die grünen Oasen der Umgebung in vollen Zügen genießen.

Die Lage der Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Sie sind bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Bus, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. So erreichen Sie schnell und unkompliziert das Stadtzentrum und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für ein angenehmes Leben benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Kliniken oder Schulen – hier sind Sie gut versorgt. Für die kleinen Bewohner gibt es zahlreiche Kindergärten und Schulen, die fußläufig erreichbar sind. Auch für die größeren Familienmitglieder ist mit einer Universität und höheren Schulen gesorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in der Nähe und garantieren eine hervorragende Lebensqualität.

## 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](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.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap