

**Altbau spüren. Ruhe genießen. Stadt leben.**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 294653**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,85 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 102,96 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

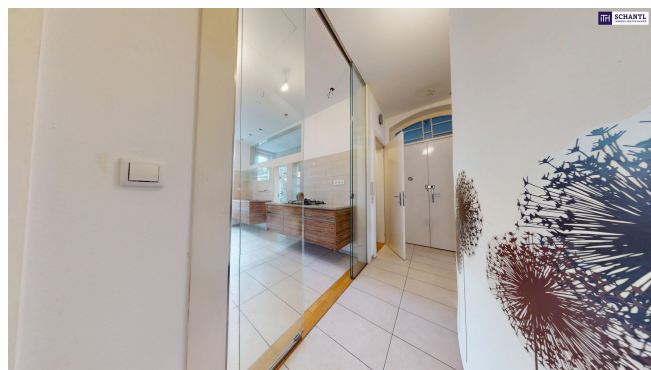
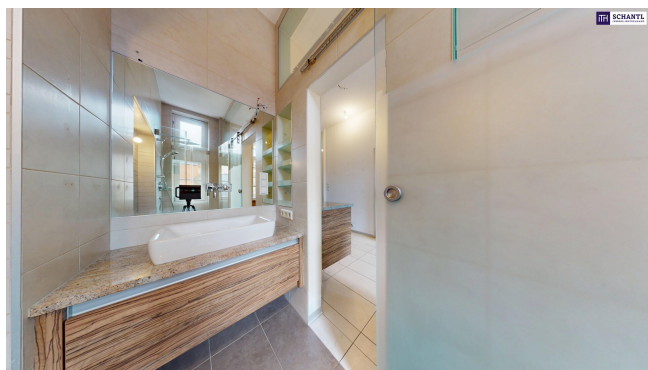
## Ihr Ansprechpartner

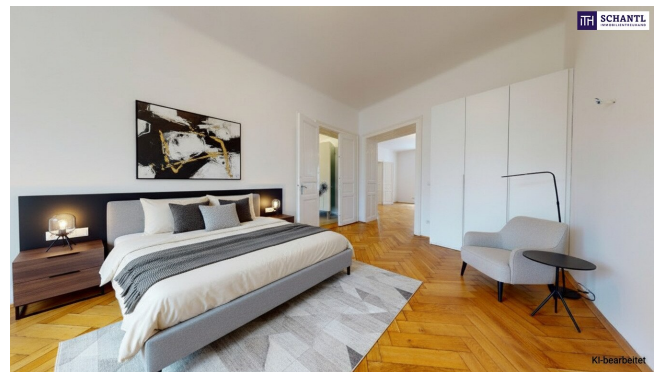


**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356







**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



  
3D Grundriss

  
35 Plattformen

  
Social Media

  
Home Staging

  
Wohnungs- und  
Hausvideos

  
Infrastrukturbericht

  
Top Fotos

  
Qualitätssiegel

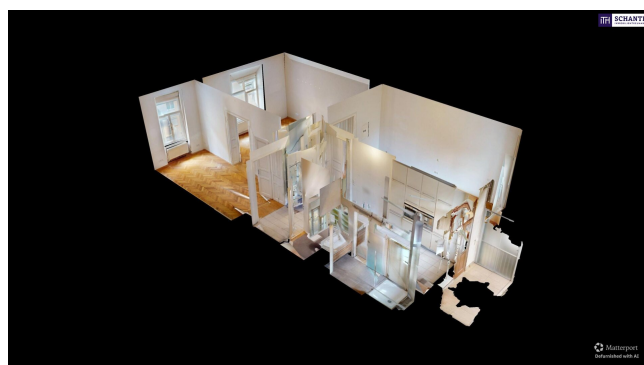


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



FOLGEN SIE UNS AUF   

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)



**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.

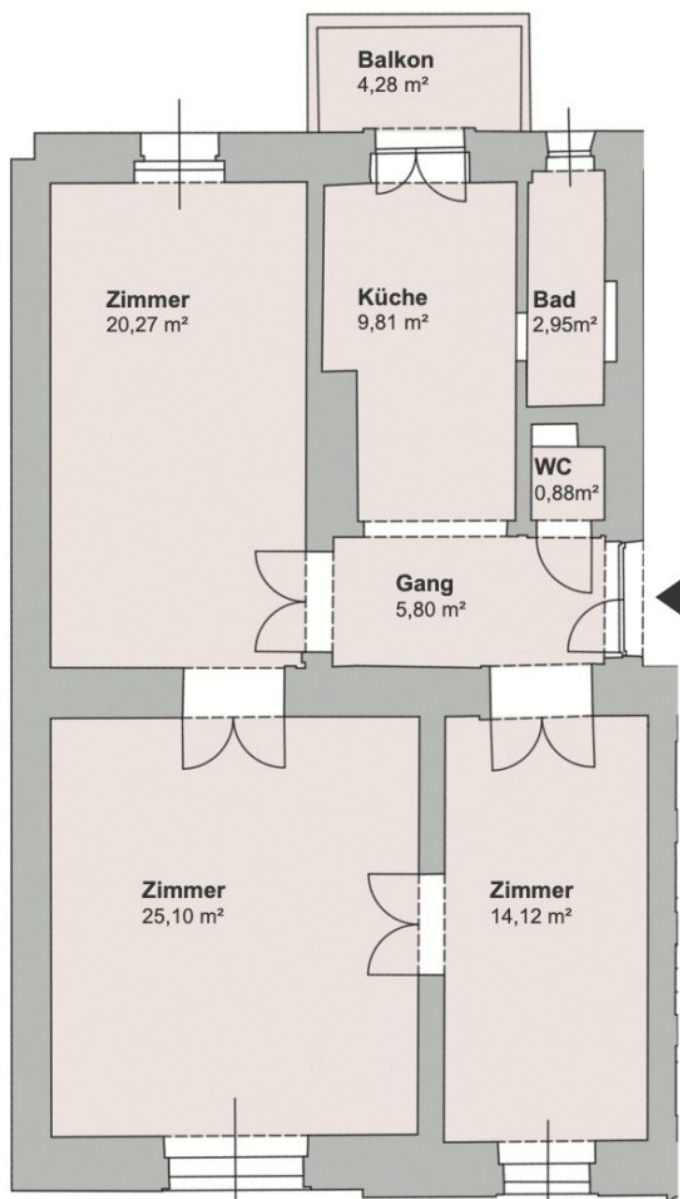
- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- 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

### **Altbau spüren. Ruhe genießen. Stadt leben.**

[Hier gehts zum 3D-Rundgang!](#)

Schon beim Eintreten entsteht dieser besondere Eindruck, den nur ausgewählte Altbauwohnungen vermitteln: Großzügigkeit, Ruhe und ein Wohngefühl, das nicht beliebig wirkt. Die Räume öffnen sich mit einer eindrucksvollen Höhe von 3,32 m, das Parkett zeigt sich in außergewöhnlich gutem Zustand, und das Hochparterre sorgt für angenehme Privatsphäre. Niemand blickt direkt hinein, man ist mitten in der Stadt und fühlt sich dennoch geschützt.

Die Wohnung verfügt über drei klar geschnittene Räume: zwei Schlafzimmer und ein Wohnbereich, der sich ideal für entspannte Abende, gemeinsames Essen oder einfach zum Durchatmen eignet. Ein Schlafzimmer liegt zum Innenhof hin und bietet damit eine Ruhe, die man in dieser Lage kaum erwartet.

Die Küche schließt altbautypisch direkt an und ist im Kaufpreis enthalten. Die Küchenfronten können nach eigenem Geschmack erneuert werden. Für alle, die gerne kochen, ist das hochwertige Gaskochfeld ein echtes Highlight. Ergänzt wird die Ausstattung durch AXOR-Armaturen im Badezimmer sowie modernisierte Leitungen und Sanitäranlagen, die erst vor wenigen Jahren erneuert wurden. Die Wände könnten frisch gestrichen werden, was eine gute Gelegenheit bietet, der Wohnung die eigene Handschrift zu verleihen.

Besonders einladend ist der Balkon mit Blick in den Innenhof. Ein Ort für ruhige Stunden zu zweit, gut geschützt und angenehm privat. Bei Bedarf kann er sogar erweitert werden. Der gemeinschaftliche Innenhof steht allen Bewohnern offen und bildet einen kleinen, grünen Rückzugsbereich mitten im städtischen Umfeld.

Trotz der Nähe zur Innenstadt ist die Geräuschkulisse erstaunlich gering. Gute Fenster, Highspeed-Internet im gesamten Haus sowie die überschaubare Größe mit nur zwölf Wohnungen schaffen ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Die Betriebskosten sind niedrig, ein Kellerabteil ist inkludiert. Beheizt wird derzeit mittels Gas, ein Fernwärmeanschluss ist bereits vorgesehen. Das Parken in der blauen Zone funktioniert in diesem Bereich besonders gut, was den Alltag erleichtert.

Die Vielseitigkeit der Wohnung macht sie besonders wertvoll. Sie eignet sich für Eigennutzer ebenso wie für Menschen, die eine Stadtwohnung für ihre Kinder suchen, für Paare, Berufspendler oder auch als WG. Die Raumaufteilung lässt all diese Möglichkeiten zu. Angeboten wird die Wohnung ausschließlich zum Verkauf.

Auch die Lage prägt das Wohngefühl: In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei der wichtigsten Grazer Universitäten, der Stadtpark, Nahversorger, Cafés, die Herz-Jesu-Kirche und zahlreiche Angebote der Innenstadt. Alles liegt in Reichweite, ohne dass der direkte Trubel vor dem Fenster spürbar wäre. Eine Wohnung mit Charakter, Raum und einer Lage, die vieles möglich macht.

## **Besichtigung & Anfrage**

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir begleiten Sie gerne vom ersten Eindruck bis zu Ihrem neuen Altbauzu Hause in einer der gefragtesten Lagen von Graz.

## **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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap