

Altbau spüren. Ruhe genießen. Stadt leben.



Wohnzimmer

Objektnummer: 294653

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

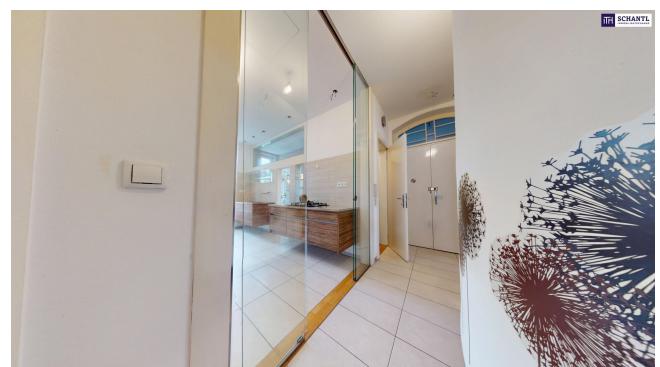
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand 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



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



Find My Home.at
QUALITÄT³
MAKLER



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

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 | 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- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



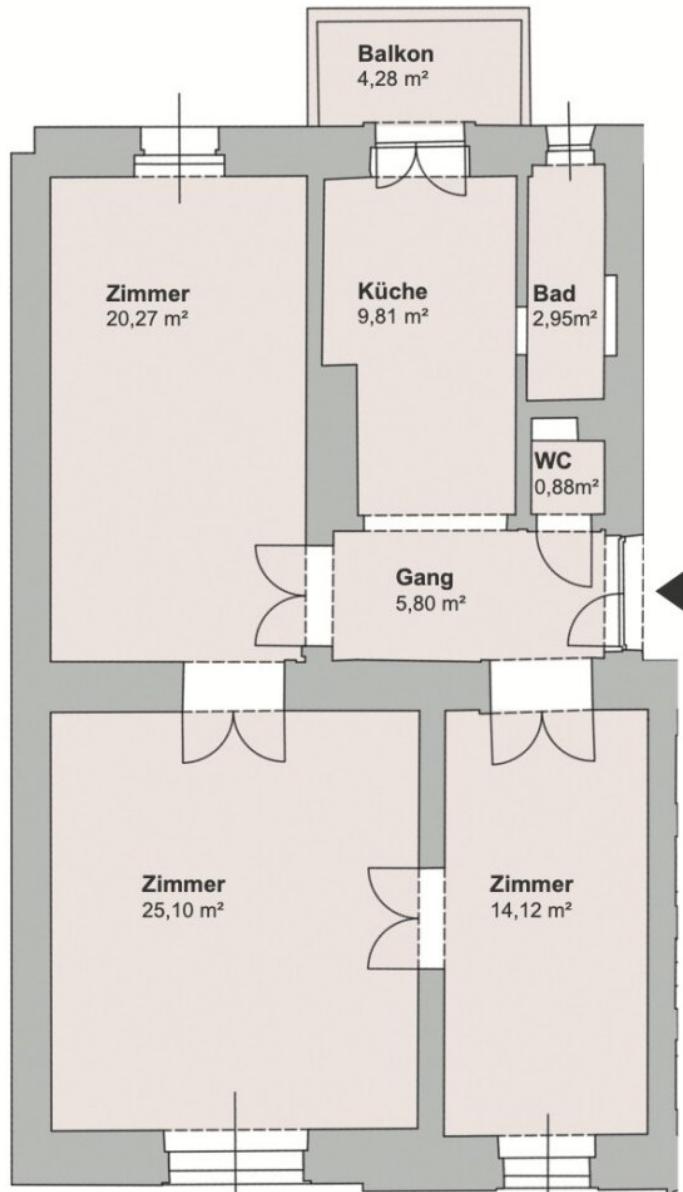
FINANZIERUNG

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



M 1:100

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 Altbauzuhause 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

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