

**Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.**



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

KI-bearbeitet

**Objektnummer: 294681**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riesstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	55,42 m <sup>2</sup>
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 129,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,99
Kaufpreis:	239.900,00 €
Betriebskosten:	166,28 €
USt.:	16,63 €
Infos zu Preis:	

Heizung neu ca. 1,50 € je m<sup>2</sup> zzgl. USt Rep.RL mtl. 56,39 €

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH







Matterport  
Defurnished with AI





# Objektbeschreibung

## Ankommen. Aufatmen. Zuhause sein.

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

Die Wohnung wurde vollständig kernsaniert und präsentiert sich mit echtem Erstbezugscharakter. Schon beim Betreten spürt man, dass hier alles neu gedacht und mit viel Sorgfalt umgesetzt wurde. Klare Linien, moderne Materialien und eine frische, harmonische Atmosphäre machen es leicht, sich sofort wohlzufühlen. Sämtliche Installationen wurden erneuert, die Wände neu verspachtelt, und auch die gesamte Heizungsanlage ist vollständig neu.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche. Sie wurde so geplant, dass sowohl eine Bar als auch eine Kochinsel problemlos Platz finden. Die abgehängte Decke mit eingelassenen Spots sorgt für eine ruhige, moderne Lichtstimmung. Leitungen, Elektrik und Sanitärinstallationen wurden komplett neu errichtet und bieten damit eine langlebige, zukunftssichere Basis.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon. Ein Ort für ein kleines französisches Bistro?Set, ideal für den ersten Kaffee oder einen ruhigen Abend im Freien. Der Blick ist offen und freundlich und lässt viel Licht in den Raum.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz für einen Schuhschrank sowie eine Garderobe für Jacken und Alltagsutensilien. Eine neue Gegensprechsanlage ist ebenfalls vorhanden. Alle Türen in der Wohnung wurden in zeitlosem Weiß erneuert und mit modernen Beschlägen ausgestattet.

Das Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort mit ausreichend Raum für Bett und Stauraum. Direkt angrenzend befindet sich das neu gestaltete Badezimmer. Es überzeugt mit einem Sprossenheizkörper samt Handtuchwärmer, einem Aufsatzwaschbecken auf einer Platte mit vorbereitetem Platz für die Waschmaschine und eleganten schwarzen Armaturen, die dem Raum eine moderne Note verleihen. Die Dusche ist mit einer schwarzen Mineralgusswanne ausgestattet, ergänzt durch ein Glaselement mit schwarzer Aluminiumfassung. Ein neues WC sowie ein smarter, energieeffizient steuerbarer Boiler runden die Ausstattung ab.

In der gesamten Wohnung wurde ein äußerst strapazierfähiger Vinylboden in Premiumqualität

verlegt, der sowohl optisch als auch funktional überzeugt. Neue Heizkörper und eine zentrale SAT?Anlage gehören ebenfalls zur Ausstattung. Durch die Generalsanierung wurde die Wohnung zudem an die Fernwärme angebunden, was eine moderne und effiziente Heizlösung sicherstellt.

Das Gebäude selbst zeigt sich von außen eher schlicht, verfügt jedoch über solide Reparaturrücklagen und erfreulich niedrige Betriebskosten – eine ehrliche, langfristig stabile Basis für angenehmes Wohnen.

## **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!*

Der Vermittler ist als Doppelmaßler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap