

**SELTENE GELEGENHEIT IM HERZ-JESU-VIERTEL!!
Wohnen mit Charakter – Exklusive Altbauwohnung mit
einem ruhigen Innenhof-Balkon!**



Objektnummer: 296364

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schumannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	763,42 €
Kaltmiete (netto)	383,00 €
Kaltmiete	520,65 €
Betriebskosten:	121,75 €
Heizkosten:	155,78 €
USt.:	86,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a





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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

ITH SCHANTL

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Qualitätsiegel

Top Photos





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

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

Objektbeschreibung

SELTENE GELEGENHEIT IM HERZ-JESU-VIERTEL!! Wohnen mit Charakter – Exklusive Altbauwohnung mit einem ruhigen Innenhof-Balkon!

Ein Zuhause mit Geschichte. Ein Rückzugsort mit Charme. Ein Wohntraum voller Stil.

Willkommen in einer Wohnung, die nicht einfach nur vier Wände bietet – sondern ein Lebensgefühl. Hier, im begehrten **Herz-Jesu-Viertel**, vereinen sich **Stil, Ruhe und Stadtleben** auf eine Weise, die selten zu finden ist. **Nur wenige Gehminuten von der Universität und dem LKH entfernt**, ist diese Wohnung ein Juwel für **Studenten, Ärzte und alle, die das Besondere suchen.**

Ein Ort, der inspiriert

Betrittst du diese **lichtdurchflutete 75m²-Wohnung**, spürst du sofort die **harmonische Verbindung aus Altbaucharme und modernem Wohnkomfort**. Die **großen Fenster** lassen die Sonne in jeden Winkel strahlen, während die klassischen **Parkettböden** die Wärme des Raumes unterstreichen.

- **Zwei großzügige Wohn/Schlaf- Räume** – ein elegantes Koch-/Ess-/Wohnzimmer und ein ruhiges Schlafzimmer – laden zum Entspannen und Wohlfühlen ein.
- **Ein Balkon in den ruhigen Innenhof** – ein versteckter Rückzugsort mitten in der Stadt.
- **Ein saniertes Badezimmer mit Dusche!**
- **Ein wunderschönes, gepflegtes Altbauhaus** – ein Gebäude mit Charakter und Geschichte.

Perfekt gelegen – mitten in Graz, doch wunderbar ruhig

Die Wohnung vereint **zentralste Lage mit entspannter Ruhe**, eine Seltenheit in der

Innenstadt.

- **In wenigen Minuten** an der Karl-Franzens-Universität – ideal für Studierende.
- **Nur einen Katzensprung** zum LKH – perfekt für Ärztinnen, Pfleger und alle Krankenhausangestellten.
- **Cafés, Restaurants und charmante Boutiquen** direkt vor der Tür – das Herz-Jesu-Viertel lebt und atmet Kultur und Genuss.
- **Top-Anbindung** mit Straßenbahn und Bus – von hier aus ist Graz dein Wohnzimmer.

Details, die den Unterschied machen

? **Neues, modernes Badezimmer** – frisch renoviert für höchsten Komfort.

? **Voll ausgestattete Einbauküche** – bereit für kulinarische Abenteuer.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Zuhause mit Stil, Charme und Geschichte.

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 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap