

**SENSATIONELLE GELEGENHEIT! Charmante
Altbauwohnung mit Sonnen-Balkon und Fischgrätparkett!
Klassisch-stilvoll wohnen im Grazer Trendviertel!**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 296591

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	151,71 €
USt.:	15,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a





Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

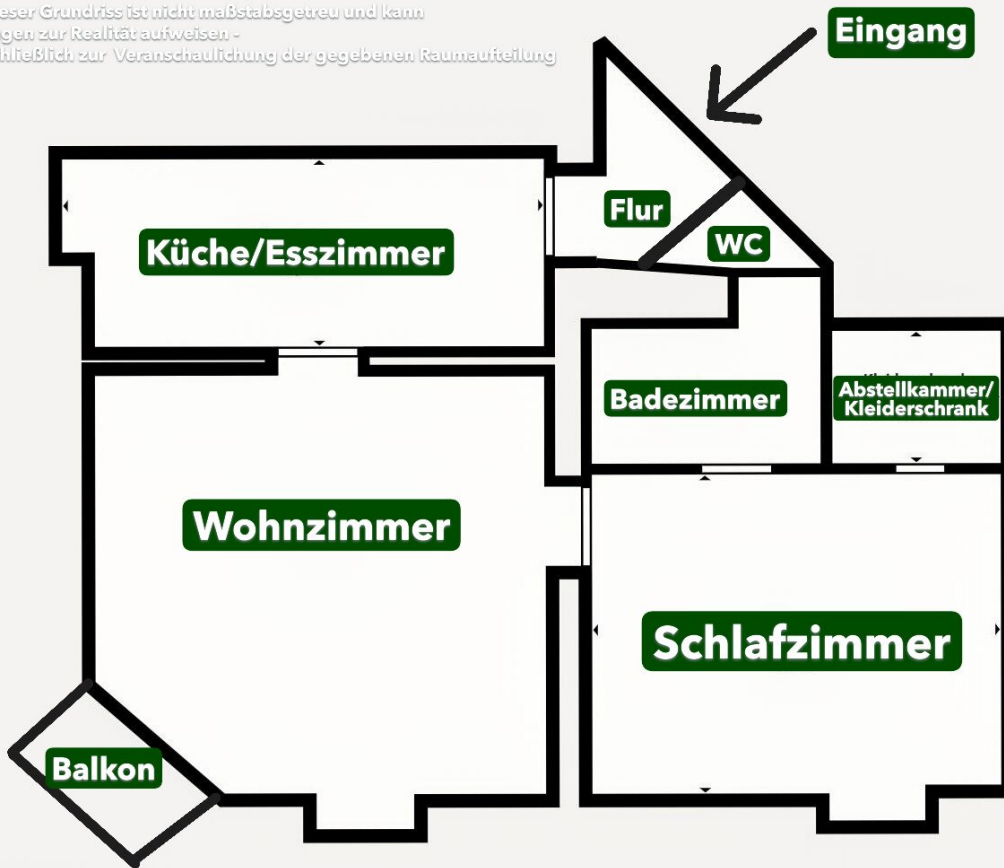
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



Hinweis: Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu und kann Abweichungen zur Realität aufweisen - dient ausschließlich zur Veranschaulichung der gegebenen Raumaufteilung



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.



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

SENSATIONELLE GELEGENHEIT! Charmante Altbauwohnung mit Sonnen-Balkon und Fischgrätparkett! Klassisch-stilvoll wohnen im Grazer Trendviertel!

Dieses elegante Refugium im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gründerzeithauses vereint historischen Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen, klassisches Fischgrätparkett und lichtdurchflutete Räume schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Wohnung bietet knapp 68 m² Wohnfläche und verfügt über einen idyllischen Balkon – ein Ort zum Entspannen, wie auch Feiern!

Facts

- Wohnfläche: ca. 68 m²
- 1. Obergeschoss / Gründerzeitbau, Baujahr ca. 1900
- Balkon mit Zugang vom großzügigen Wohnbereich
- Stilvolle Einbauküche & Einbauofen inklusive
- Heizung: Strom oder Erdgas-Etagenheizung / Warmwasser über Boiler
- Großer Keller inklusive!

Highlights

- Faszinierendes Altbauflair mit Fischgrätparkett und hohen Decken
- Lichtdurchflutet dank großer Fensterflächen in allen Haupträumen

- Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Zugang ins Freie
- Stilvolle Küche mit viel Stauraum
- Großzügiges Schlafzimmer mit praktischem, separatem Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Getrenntes WC für zusätzlichen Komfort
- Rollläden für Sicht- und Sonnenschutz
- Zentral in einem lebendigen Trend-Viertel von Graz gelegen
- Ideale Mischung aus Gründerzeit-Eleganz und modernem Komfort

Wer sich nach einer Wohnung sehnt, die Charakter hat und zum Wohlfühlen einlädt, wird hier fündig. Dieses Zuhause ist kein beliebiger Neubau – es ist ein Stück Grazer Geschichte, stilvoll in die Gegenwart geführt. Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit klassischer Altbauarchitektur: Hohe Decken, edler Fischgrätparkett und weit geöffnete Fenster lassen den Alltag zur Nebensache werden.

Der weitläufige Wohnbereich mit Balkonzugang ist wie gemacht für gesellige Abende, entspannte Lesestunden oder das erste Frühstück in der Morgensonne. Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das historische Ambiente ein und macht Kochen zum Genuss. Das Schlafzimmer bietet Ruhe und Großzügigkeit – ergänzt durch einen eigenen Schrankraum, der stilvolle Ordnung ermöglicht.

Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die Wert auf Atmosphäre, Stil und Lebensqualität legen. Egal ob als eleganter Hauptwohnsitz, charmanter Rückzugsort oder wertbeständige Kapitalanlage: Hier investiert man in Wohnkultur mit Seele.

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap