

**UNI NUR "EINEN SCHRITT" ENTFERNT! Exklusive  
Stadtwohnung mit neu saniertem Bad!**



**Objektnummer: 296703**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Liebiggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Gesamtmiete	699,09 €
Kaltmiete (netto)	464,00 €
Kaltmiete	608,59 €
Betriebskosten:	144,59 €
Heizkosten:	63,37 €
USt.:	27,13 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz





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



Top Fotos



Qualitätssiegel



**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF



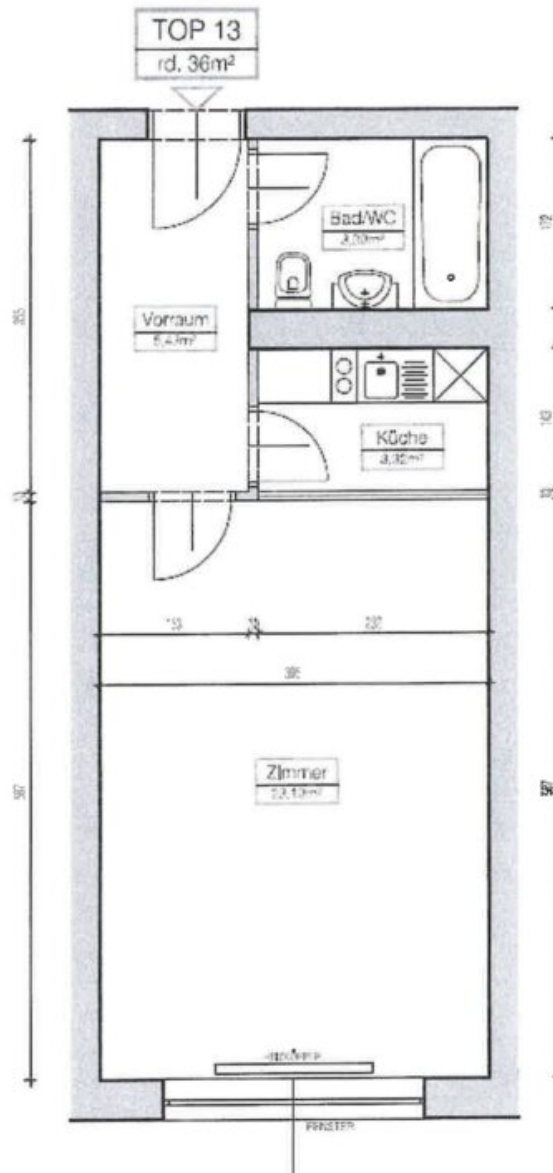
**WWW.SCHANTL-ITH.AT**

## 2.5 Baulichkeiten

### 2.5.1 Gebäude / Wohnungseinheit W 13, 1.OG

Baujahr: ca. 1973 - 1974

Grundriss Wohnung (Skizze ohne Maßstab):



Küchenmöbel und Badezimmereinrichtung – symbolhaft dargestellt.

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



# 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

### UNI NUR "EINEN SCHRITT" ENTFERNT! Exklusive Stadtwohnung mit neu saniertem Bad!

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit in universitätsnaher Bestlage: ein ruhiger, heller Rückzugsort mit der Leichtigkeit kurzer Wege – ideal, um Studium, Arbeit und Privatleben elegant zu vereinen. Das Raumgefühl ist klar strukturiert, die Materialien wirken wertig, und das **kürzlich vollständig sanierte Badezimmer** setzt einen modernen, zeitlosen Akzent.

**Bezug ab 01.07., Besichtigungen ab sofort** – für alle, die ihren nächsten Schritt geplant und stilvoll gehen möchten.

#### 5 Highlights

##### 2. Sensationelle Universitätsnähe

Wenige Schritte zum Campus – effizient, komfortabel, alltagstauglich.

##### 4. Saniertes Badezimmer in Premium-Anmutung

Zeitgemäße Ausstattung, klare Linien, angenehme Haptik.

##### 6. Licht & Ruhe

Freundlich geschnittene Wohnung mit natürlichem Tageslicht für Fokus und Erholung.

##### 8. Optionales Möbelpaket (fast neuwertig)

Stilvoll abgestimmt, sofort startklar – ideal für einen entspannten Einzug.

##### 10. Planungssicherheit

**Besichtigung sofort, Bezug ab 01.07.** – perfekt für Semester? oder Jobbeginn.

#### 10 Fakten

2. **Bezug:** 01.07.

4. **Besichtigungen:** ab sofort möglich
  
6. **Lage:** unmittelbare Nähe zur Universität; Bibliothek, Hörsäle, ÖPNV in kurzer Distanz
  
8. **Bad: komplett saniert,** modern und pflegeleicht
  
10. **Grundriss:** klare Zonierung für Wohnen, Lernen/Arbeiten und Ruhe
  
12. **Ambiente:** hell, ruhig, wertig im Eindruck
  
14. **Möbelpaket (optional, € 1.700, fast neuwertig):** Waschmaschine; Bett inkl. Lattenrost & Matratze; Tisch + 4 Sessel; Trennwand inkl. 4 Körbe; Ecksofa; Sideboard inkl. 4 Körbe; Lampe
  
16. **Einzugskomfort:** auf Wunsch direkt nutzbar – ohne zusätzlichen Aufwand
  
18. **Umfeld:** Nahversorgung, Gastronomie, Freizeit & Grünflächen fußläufig
  
20. **Zielgruppe:** besonders attraktiv für Studierende & Young Professionals, zugleich passend für alle, die zentral und hochwertig wohnen möchten

## **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!***

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 <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap