

**TOLLES ANLEGERJUWEL! Exklusive Wohnung mit  
Balkon & Loggia in Grazer Top-Lage! Verlieben Sie sich in  
Ihr nächstes Investment**



**Objektnummer: 296675**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.062,50 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

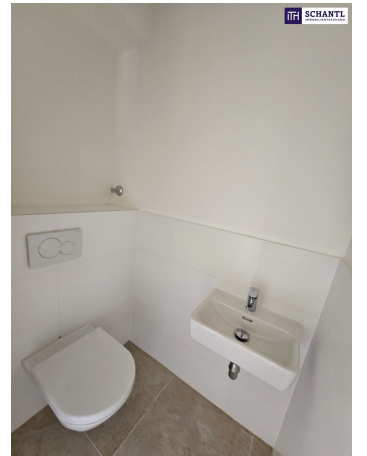
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

---

**OFFICE WIEN**

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

**OFFICE GRAZ**

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



  
 3D Grundriss

  
 Social Media

  
 Home Staging

  
 Wohnungs- und Häuservideos

  
 Top Fotos

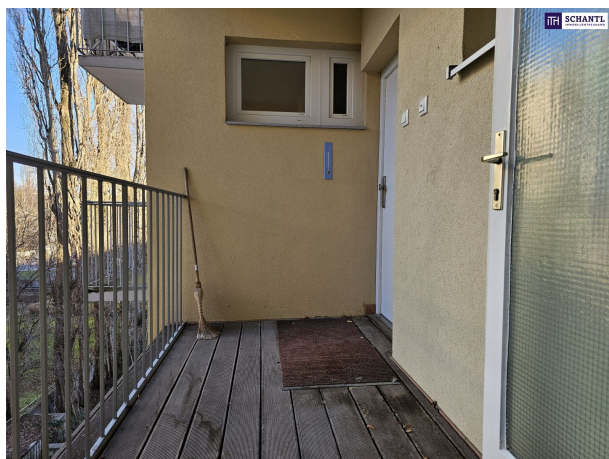
  
 Infrastrukturbericht

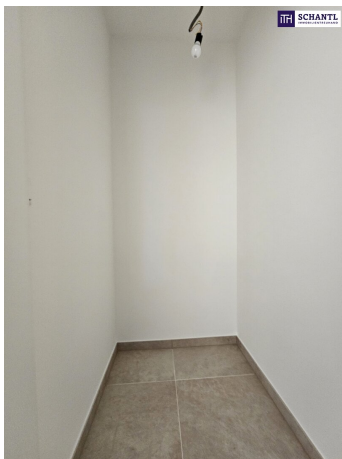
FOLGEN SIE UNS AUF





WWW.SCHANTL-ITH.AT









Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, dass sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierung,  
Versicherung 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
- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47

## Objektbeschreibung

### **TOLLES ANLEGERJUWEL! Exklusive Wohnung mit Balkon & Loggia in Grazer Top-Lage! Verlieben Sie sich in Ihr nächstes Investment**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Stadt, die nicht nur für ihre beeindruckende Architektur und kulturelle Vielfalt bekannt ist, sondern auch für ihren hohen Lebensstandard. Diese traumhafte Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können.

Mit einer großzügigen **Fläche von 96 m<sup>2</sup>** und **fünf lichtdurchfluteten Zimmern** ist diese vollsanierte Wohnung. Sie befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem **Personenaufzug** erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon sowie die Loggia, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – perfekt für entspannte Abende oder gesellige Frühstücke an sonnigen Tagen. Die stilvolle Innenausstattung überzeugt mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Das **Badezimmer mit Fenster** bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine angenehme Belüftung durch die mechanische Be- und Entlüftung. Zudem sind die Toiletten separat, was zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste schafft.

Die Wohnung wird durch eine moderne **Fernwärmeheizung beheizt**, die für eine effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, Straßenbahn oder der Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Doch auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und eine höhere Schule. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in der Nähe haben.

**Hervorragend saniert – Diese Wohnung erstrahlt in neuem Glanz!**

#### **Raumaufteilung:**

- **Bad:** 5,15 m<sup>2</sup>

- **Vorraum:** 5,40
- **Flur:** 7,13 m<sup>2</sup>
- **WC:** 2,44 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,45 m<sup>2</sup>
- **Essen / Kochen:** 21,30 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 17,48 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 14,00 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 10,29 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** 10,32 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 2,52 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 5,76 m<sup>2</sup>

## **Highlights:**

2. **Perfekte Raumaufteilung** – Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.
4. **Helle Wohnräume** – Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
6. **Gute Verkehrsanbindung** – Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrswege

schnell erreichbar.

8. **Kleiner, aber feiner Balkon** – Ideal für entspannte Momente im Freien.
10. **Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe** – Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.
12. **Aufzug vorhanden** – Bequemer Zugang zur Wohnung
14. **Ruhige Wohnlage** – Angenehmes und entspanntes Wohnen abseits vom Trubel.
16. **Moderne Ausstattung** – Hochwertige Materialien und zeitgemäße Gestaltung.
18. **Optimal für Familien oder Paare** – Perfekte Größe und Aufteilung für verschiedenste Lebenssituationen.
20. **Attraktive Wohngegend** – Kombination aus Stadtnähe und angenehmem Wohnumfeld.

**Attraktive Investmentchance in Graz – Sichern Sie sich eine renditestarke Immobilie!**

***Anmerkung: Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Anlegerwohnung.***

Für nur **390.000 €** haben Sie die Möglichkeit, in eine **hochwertige Wohnimmobilie** in einer der begehrtesten Städte Österreichs zu investieren. Diese exklusive Gelegenheit vereint **erstklassige Lage, hohe Wertbeständigkeit und hervorragendes Mietpotenzial.**

Nutzen Sie diese **einmalige Chance**, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen – **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Investments!

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 <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.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap