

**Erstklassige Lage, sofort verfügbar – Top Garconniere im Herzen von Graz, bereits vermietet!**



**Objektnummer: 298727**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Brockmanngasse                    |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                         |
| Zustand:                      | Voll_saniert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 33,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 157,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,21                            |
| Kaufpreis:                    | 149.990,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 60,69 €                           |
| Heizkosten:                   | 34,50 €                           |
| USt.:                         | 12,97 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

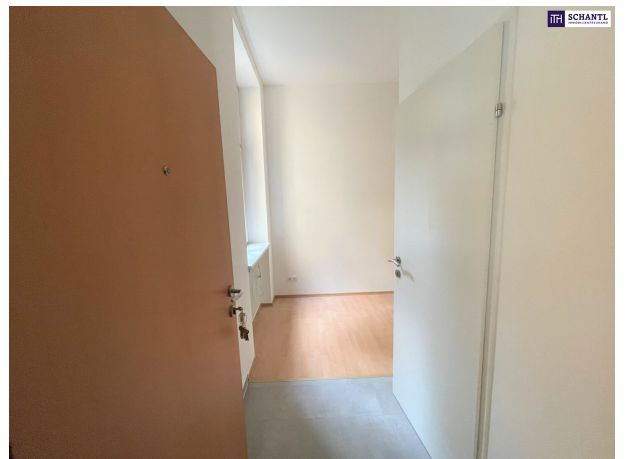
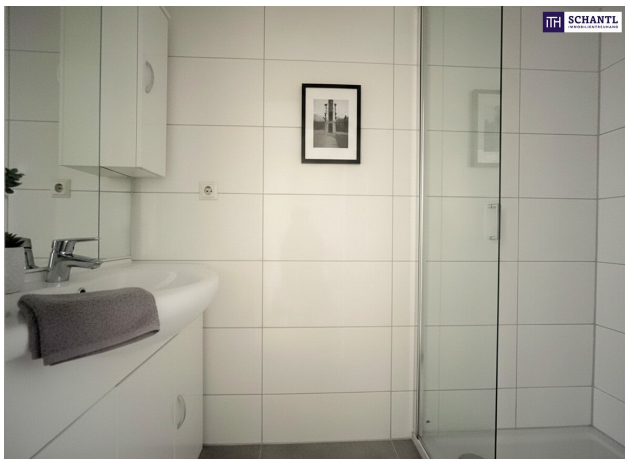
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



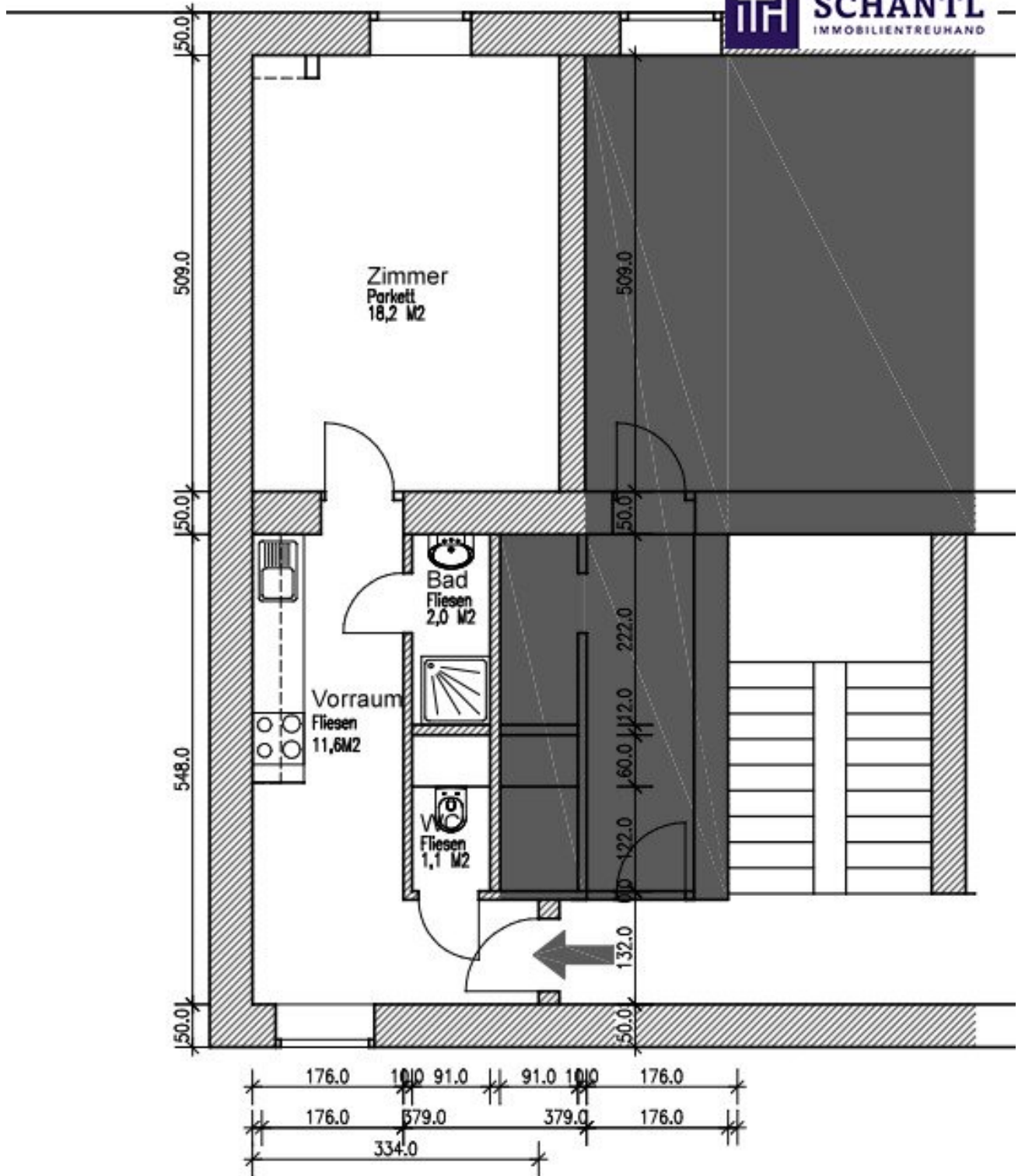
**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz









1.OG Top 11 32,9 M<sup>2</sup>

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

### Erstklassige Lage, sofort verfügbar – Top Garconniere im Herzen von Graz, bereits vermietet!

Willkommen in Ihrer neuen **Traumwohnung in Graz!**

Diese **preiswerte Immobilie** befindet sich im Herzen der **wunderschönen Stadt Graz** in der Steiermark und bietet Ihnen besten Wohnkomfort in einer der **beliebtesten Wohngegenden der Stadt**.

Die Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß eines gepflegten **Altbau-Wohnhauses** und besticht durch eine moderne und hochwertige Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von 31m<sup>2</sup> finden Sie hier alles, was das Herz begehrt!!

Das Highlight der Wohnung ist das helle und geräumige Zimmer, welches **genügend Platz für Wohn- und Schlafbereich** bietet.

Die gesamte Wohnung wurde erst kürzlich vollsaniert und erstrahlt in neuem Glanz.

Hier wurde viel Wert auf Qualität und ansprechendes Design gelegt, sodass Sie sich sofort in Ihren neuen Wohnräumen wohlfühlen werden.

**Hochwertige Fliesen und Parkettböden** sorgen für ein edles Ambiente, während die **Zentralheizung für wohlige Wärme** in den kalten Monaten sorgt.

Die **moderne Einbauküche** bietet genügend Stauraum und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bus- und Straßenbahnhaltestelle befinden sich direkt vor der Haustür, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zudem alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Nutzen Sie jetzt die Chance und sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung in einer der

begehrtesten Wohngegenden von Graz.

Diese tolle Wohnung ist **ideal für Anleger und Eigennutzer- Sie wurde frisch saniert und wird mit Erstbezugscharakter übergeben!**

Auf Grund ihres optimalen Grundrisses und ihrer Nähe zur Innenstadt & den Universitäten ist hier eine **schnelle Vermietung garantiert!**

**Egal ob längerfristig an Studenten, oder kurzfristig über AirBnB bzw. Booking.com!**

**FAKTEN:**

- Sehr gut aufgeteilte ca. 33m<sup>2</sup> große Wohnung (siehe Grundriss!)
  
- Wohnung besteht aus:
  - Vorraum/ Gang / Küche
  
  - Zimmer
  
  - Bad
  
  - WC
  
- Heizung: Fernwärme

## Investment mit Wertsteigerung (Top-Lage!)

### 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](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.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.250m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap