NEUER PREIS: Die seltene Mischung: Parkblick, Ruhe & Top-Sanierung im Altbau



Küche_KI

Objektnummer: 294113

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	219.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

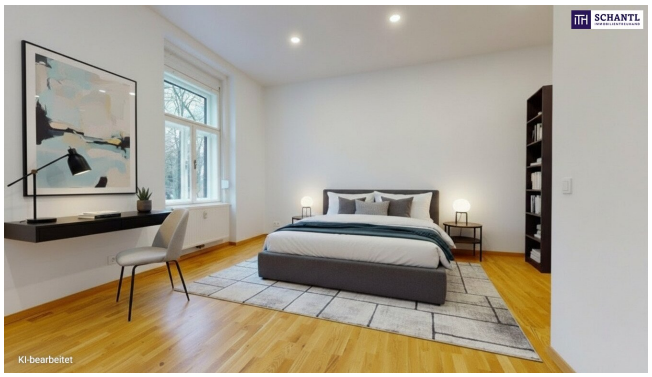


Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356




KI-bearbeitet




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet



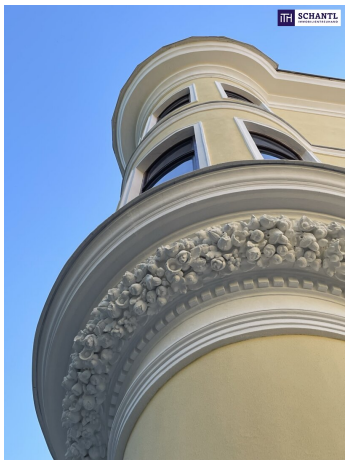







POLYPLAN








SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
WWW.SCHANTL-ITH.AT


SCHANTL

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

Die seltene Mischung: Parkblick, Ruhe & Top-Sanierung im Altbau

Es gibt Wohnungen, die wirken vom ersten Moment an vertraut. Räume, die eine besondere Ruhe ausstrahlen – und gleichzeitig das Gefühl geben, mitten im Leben zu stehen.

Diese liebevoll **vollsanierte Altbauwohnung** ist genau so ein Ort.

Hier geht's zum 3D-Rundgang

Schon beim Eintreten öffnet sich ein Wohngefühl, das man in dieser Form selten findet:

3,32 Meter Raumhöhe, integrierte **LED?Beleuchtung**, ein neu verlegter **Parkettboden**, der warm und einladend wirkt. Die abgehängte Decke verleiht dem klassischen Altbau eine moderne Eleganz, ohne den historischen Charme zu verlieren.

Die Lage im **Hochparterre** ist ideal – erhöht, keine neugierigen Einblicke von außen, aber dennoch nah am Eingang. Durch die Fenster fällt der Blick direkt in den Park: sanftes Licht, viel Ruhe, ein Gefühl von Rückzug mitten in der Stadt.

Und doch ist es genau diese Kombination, die so außergewöhnlich ist:

Nach wenigen Schritten erreichen Sie den **Grazer Hauptbahnhof**, Bus, Bahn und Bim. Mobilität auf höchstem Niveau, ohne Kompromisse bei der Wohnqualität. Wer gerne öffentlich unterwegs ist oder beruflich pendelt, wird diese Nähe lieben. Alternativ befindet sich in Gehweite eine Parkgarage.

Was die Wohnqualität zusätzlich hebt, ist die besondere Situierung der Straße: ein **verkehrsberuhigter Bereich in einer Sackgasse**, weitestgehend **abgeschirmt vom Straßenlärm**. Ein seltenes Privileg in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung wurde mit einem Anspruch saniert, der deutlich macht: Hier wurde nicht "einfach" renoviert – hier wurde erneuert, verbessert, durchdacht.

Neue **Elektroinstallationen**, neue **Wasser-, Kanal- und Heizungsleitungen**, Anschluss an die **Fernwärme**, ein hochwertiges **Markenbad**, **echte Abluft** in Küche und WC, **Doppelisolierglasfenster** zum Innenhof und **Vorsatzschalen** für noch mehr Wohnkomfort.

Auch das Haus selbst ist ein Versprechen für die Zukunft. Die Fassade frisch saniert, das Dach überarbeitet, kein Sanierungsstau – ein beruhigender Gedanke, wenn man langfristig

investieren möchte.

Der kleine **Balkon** mit rund 2,9 m² ist wie gemacht für einen stillen Morgenkaffee oder einen kurzen Moment im Freien nach einem langen Tag. Und für zusätzlichen Platz sorgt ein **anmietbares Kellerabteil**.

Auf etwa **62 m²** findet man einen harmonischer Mix aus Altbaucharme, moderner Ausstattung und einer Atmosphäre, die sich schwer in Worte fassen lässt – die man aber sofort fühlt. Abgerundet wird alles durch eine Infrastruktur, die kaum Wünsche offenlässt: Nahversorger, Cafés, Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen – alles liegt im direkten Umfeld, alles bequem erreichbar.

Eine Wohnung für Menschen, die Wert auf Qualität legen. Für jene, die Ruhe suchen, aber nicht auf Urbanität verzichten wollen. Für alle, die wissen: Manche Orte findet man nicht – man erkennt sie.

Raumaufteilung (ca. 62 m²)

- Vorraum
- Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

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!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap