

## **Wohnen & Wohlfühlen – stilvoll sanierte 2?Zimmer?Wohnung in Geidorf**



**Objektnummer: 299020**

**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>Baujahr:</b>	1959
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,20 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage Heizung neu ca. 1,50 € je m<sup>2</sup> zzgl. USt

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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

### **Wohnen & Wohlfühlen – stilvoll sanierte 2?Zimmer?Wohnung in Geidorf**

*Hochwertig erneuert, klar strukturiert und perfekt positioniert – ideal für alle, die urban leben und dennoch ruhig wohnen möchten.*

Die rund 51 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausführung und ein stimmiges Gesamtbild, das modernes Wohnen auf kompaktem Raum ideal widerspiegelt.

[Begleiten Sie uns unter diesem Link auf unserem 3D-Rundgang](#)

Vom zentral angelegten Vorraum aus sind sämtliche Bereiche der Wohnung erreichbar. Hier erschließen sich das stilvoll gestaltete Badezimmer, die separat angelegte Küche sowie der großzügige Wohnbereich. Bereits beim Betreten fällt die hochwertige Ausführung ins Auge, die sich konsequent durch die gesamte Wohnung zieht.

Der Wohnbereich präsentiert sich großzügig und hell und bildet das Herzstück der Wohnung. Die Ausrichtung sorgt für eine angenehme Belichtung und einen typisch urbanen Ausblick, wie er für Geidorf charakteristisch ist – mit einer ausgewogenen Mischung aus gewachsener Stadtstruktur und lockeren Grünanteilen. Von hier aus gelangt man direkt in das Schlafzimmer, welches ruhig in den Innenhof ausgerichtet ist und somit einen angenehmen Rückzugsort bietet.

Ein besonderes Highlight ist der Zugang zum Balkon, der ebenfalls in den Innenhof ausgerichtet ist und über eine elegante Doppelflügeltür betreten wird. Diese schafft eine offene Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und sorgt für ein spürbar luftiges Wohngefühl.

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig renoviert. Sämtliche Oberflächen wurden erneuert, ein moderner und strapazierfähiger Vinylboden verlegt sowie neue Heizkörper installiert. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, welche im Zuge der Sanierung neu angeschlossen wurde.

Das Badezimmer wurde großzügig gestaltet und überzeugt mit einer modernen Walk-in-Dusche samt Regendusche und integrierter Ablage. Ein architektonisches Detail stellt der stilvolle Zugang mit vertikal integrierter LED-Beleuchtung dar, der dem Raum eine besondere Note verleiht.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, unter anderem die Integration einer Barlösung.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock ohne Lift. Dieser Umstand wirkt sich jedoch positiv auf die laufenden Kosten aus und sorgt für vergleichsweise günstige Betriebskosten.

Zur besseren Veranschaulichung wird die Wohnung leicht möbliert präsentiert. Zusätzlich steht ein 3D-Rundgang zur Verfügung, der einen realistischen und umfassenden Eindruck der Räumlichkeiten ermöglicht.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch die ausgezeichnete Lage, die sowohl im Alltag durch kurze Wege und sehr gute Anbindung überzeugt als auch langfristig eine hohe Attraktivität und Wertbeständigkeit gewährleistet.

## **Eckdaten**

Wohnfläche ca. 51 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Stockwerk 4. Stock

Lift nein

Balkon Innenhoflage

Zustand umfassend renoviert

Heizung Fernwärme neu angeschlossen

Boden hochwertiger Vinylboden

Badezimmer moderne Walk-in-Dusche mit Regendusche

Küche separat, gut nutzbar

## **Highlights**

Ruhiges Schlafzimmer und Balkon zum Innenhof

Großzügiger, heller Wohnbereich mit freiem Ausblick

Hochwertig erneuerte Oberflächen in der gesamten Wohnung

Stilvolle Details, wie integrierte LED-Beleuchtung im Badbereich

Neue Heizkörper und moderne Ausstattung

Durchdachte, funktionale Raumaufteilung

Keine Liftanlage – dadurch niedrige laufende Betriebskosten

Ausgezeichnete Lage mit Top-Infrastruktur und sehr guter Anbindung

**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!***

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap