

Kompakt und hochwertig – stilvolle Balkonwohnung im 2. Obergeschoss in Graz-Mariatrost mit ca. 40 m² Wohnfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger!



Objektnummer: 299529

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	40,23 m ²
Balkone:	1
Kaufpreis:	278.980,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

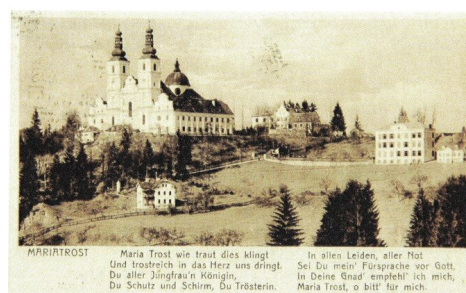
T +436645411047
H +43 664 2540410

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





Das Gebäude 1905



Das Gebäude 1915
man erkennt die an die Basilika angelehnte Giebelmauer



Mariatrost bei Graz



Das Gebäude 1924

Man erkennt das vorspringende Gebäude und die Durchfahrtsbögen



Das Gebäude 1957
nach der Erweiterung

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

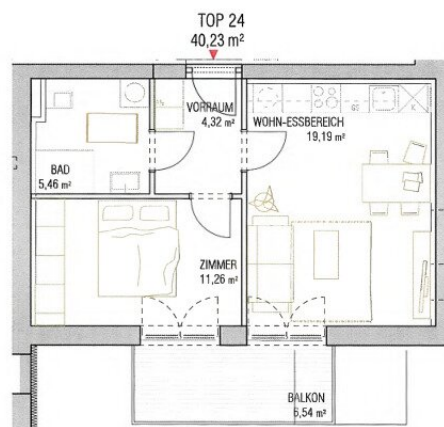
Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



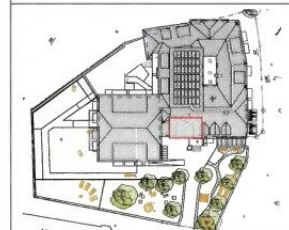
Graz - Mariatrost
Am Kirchplatz 9

TOP 24

EBENE 2
2-Zimmer

Nettonutzfläche 40,23m²
Balkon 6,54m²

Einrichtung beispielhaft vorbehaltlich Änderungen, Flächen m² ± 5%





ANSICHT NORDOST





ANSICHT NORDWEST





ANSICHT SÜDWEST



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



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Kompakt und hochwertig – stilvolle Balkonwohnung im 2. Obergeschoss in Graz-Mariatrost mit ca. 40 m² Wohnfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger!

Wohnen mit Geschichte und Qualität

In einer der attraktivsten Wohngegenden von Graz entsteht ein besonderes Wohnprojekt: Ein historisches Gebäudeensemble mit Wurzeln im 17. Jahrhundert wird aufwendig revitalisiert und in modernen, geförderten Wohnraum umgewandelt.

Mit viel Sorgfalt wird die ursprüngliche Gebäudestruktur erhalten und gleichzeitig an heutige Wohnansprüche angepasst. So entsteht eine gelungene Symbiose aus zeitloser Architektur und zeitgemäßem Komfort – ein nachhaltiges Wohnkonzept mit besonderem Charakter.

Wohnungsdetails – Top 24

- **Lage:** 2. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** 40,23 m²
- **Balkon:** 6,54 m²
- **Nutzung:** Eigennutzung oder Anlageobjekt
- **Bezugsfertig:** voraussichtlich Juli 2027

Effiziente Raumlösung mit attraktivem Außenbereich

Top 24 bietet eine durchdachte Wohnlösung auf kompakter Fläche und überzeugt durch ihren gut nutzbaren Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft.

Ausstattung im Überblick

- Moderne Einbauküche mit funktionaler Ausstattung
- Hochwertige Parkettböden für ein angenehmes Wohnambiente
- Stilvoll gestaltetes Badezimmer mit qualitativer Sanitärausstattung
- Balkon mit 6,54 m² – ideal zum Entspannen im Freien
- Zeitgemäße Haus- und Kommunikationstechnik
- Eigenes Keller- bzw. Abstellabteil

Darüber hinaus genießen Bewohner folgende Vorteile:

- Begrünter, autofreier Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität
- Praktische Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Großzügige Allgemeinflächen innerhalb der Anlage

Gefragte Wohnlage: Graz-Mariatrost

Mariatrost zählt zu den exklusivsten Wohnbezirken von Graz und überzeugt durch seine Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Infrastruktur.

Lagevorteile im Überblick

- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung
- Nachhaltige Wertbeständigkeit und hohe Nachfrage

Diese Lage bietet ein ideales Umfeld für langfristige Wohnqualität.

Für Eigennutzer und Investoren gleichermaßen interessant

Die Wohnung eignet sich optimal für:

- Eigennutzer, die eine kompakte und hochwertige Wohnlösung suchen
- Anleger, die von guter Vermietbarkeit und stabiler Nachfrage profitieren möchten

Highlights auf einen Blick

- Top-Lage in Graz-Mariatrost
- Historisches Gebäudeensemble mit einzigartigem Flair
- Hochwertige Sanierung und moderne Ausstattung
- Balkon mit attraktiver Größe
- Begrünter, autofreier Innenhof
- Zukunftssichere und wertstabile Investition

Förderung / Wohnbauförderungsdarlehen

Für die Errichtung der Wohnung wurde ein Förderdarlehen des Landes Steiermark in Anspruch genommen. Durch einen zusätzlich gewährten Annuitätenzuschuss ist nur ein kleiner Teil des Förderdarlehens zurückzuzahlen. Für eine genauere Erklärung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

- Kaufpreis der Wohnung mit Förderdarlehen: € 256.033,15
- Für den Käufer beträgt die Rückzahlung an das Land Steiermark € 22.946,85 zurückzuzahlen.
- Der Gesamtkaufpreis beläuft sich sohin auf € 278.980,--

Fazit

Top 24 überzeugt durch ihre clevere Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einen gut dimensionierten Balkon. Eingebettet in ein revitalisiertes, historisches Ensemble bietet diese Wohnung eine ideale Kombination aus Wohnqualität, Lage und Investmentpotenzial.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap