

**Kompakt, stilvoll, besonders – attraktive Balkonwohnung
im 2. Obergeschoss in Graz-Mariatrost mit ca. 40 m²
Wohnfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger**



Objektnummer: 299528

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	39,89 m ²
Balkone:	1
Kaufpreis:	263.140,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

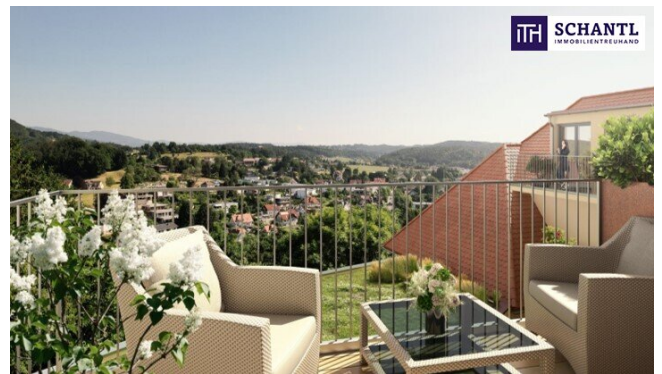


Nikolaus Kronabitter

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



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

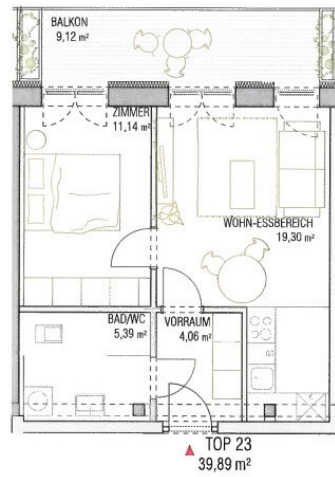
Top Photos

Qualitätsiegel

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#)

WWW.SCHANTL-ITH.AT



Kircher **ITF** SCHANTL
IMMOBILIENREHAND
Maria Trost

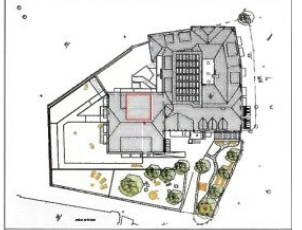


Graz - Mariatrost
Am Kirchplatz 9

TOP 23
EBENE 2
2-Zimmer

Nettonutzfläche 39,89m²
Balkon 9,12m²

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, stilvoll, besonders – attraktive Balkonwohnung im 2. Obergeschoss in Graz-Mariatrost mit ca. 40 m² Wohnfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger

Historisches Flair neu interpretiert

In einer der schönsten Wohnlagen von Graz wird ein außergewöhnliches Projekt realisiert: Ein traditionsreiches Gebäudeensemble aus dem 17. Jahrhundert wird sorgfältig revitalisiert und in hochwertigen, geförderten Wohnraum verwandelt.

Dabei entsteht eine gelungene Verbindung aus architektonischer Geschichte und modernem Wohnkomfort. Der Charme der historischen Substanz bleibt erhalten, während gleichzeitig ein zeitgemäßer Wohnstandard geschaffen wird – ein Wohnkonzept mit besonderer Ausstrahlung und nachhaltigem Wert.

Wohnungsdetails – Top 23

- **Lage:** 2. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** 39,89 m²
- **Balkon:** 9,12 m²
- **Nutzung:** Eigennutzung oder Anlageobjekt
- **Bezugsfertig:** voraussichtlich Juli 2027

Durchdachtes Wohnen auf kompakter Fläche

Die Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und bietet trotz kompakter Größe ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Lebensraum unter freiem Himmel schafft.

Ausstattung im Überblick

- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen
- Stilvoll gestaltetes Badezimmer mit langlebigen Sanitäreinrichtungen
- Großzügiger Balkon mit 9,12 m² – ideal für Erholung und Freizeit
- Zeitgemäße Haus- und Kommunikationstechnik
- Eigenes Keller- bzw. Abstellabteil

Zusätzliche Vorteile für Bewohner:

- Autofreier, begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Großzügige Allgemeinflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung

Premiumlage Graz-Mariatrost

Die Immobilie befindet sich in Mariatrost – einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile von Graz. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur.

Lage-Highlights

- Gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung in die Innenstadt

- Nahversorgung sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- Nachhaltig stabile Wertentwicklung

Mariatrost steht für Lebensqualität auf hohem Niveau – naturnah und dennoch bestens angebunden.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dank ihrer durchdachten Konzeption eignet sich diese Wohnung ideal für unterschiedliche Zielgruppen:

- Eigennutzer, die eine kompakte und hochwertige Wohnlösung suchen
- Kapitalanleger mit Fokus auf gute Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Begehrte Lage in Graz-Mariatrost
- Historisches Gebäudeensemble mit einzigartigem Charakter
- Hochwertige Revitalisierung mit modernen Standards
- Großzügiger Balkon mit über 9 m²
- Begrünter, autofreier Innenhof

- Attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit

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: € 240.375,45
- Für den Käufer beträgt die Rückzahlung an das Land Steiermark € 22.764,55 zurückzuzahlen.
- Der Gesamtkaufpreis beläuft sich sohin auf € 263.140,--

Fazit

Top 23 bietet eine durchdachte Kombination aus kompakter Wohnfläche, großzügigem Außenbereich und stilvollem Wohnambiente. Eingebettet in ein historisches Ensemble entsteht hier ein hochwertiger Wohnraum mit besonderem Charme – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit 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