

**Wohnen mit historischem Flair – stilvolle Balkonwohnung
in Graz-Mariatrost mit ca. 59 m² Wohnfläche, ideal für
Eigennutzer oder Anleger**



Objektnummer: 299527

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	59,06 m ²
Balkone:	1
Kaufpreis:	368.190,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

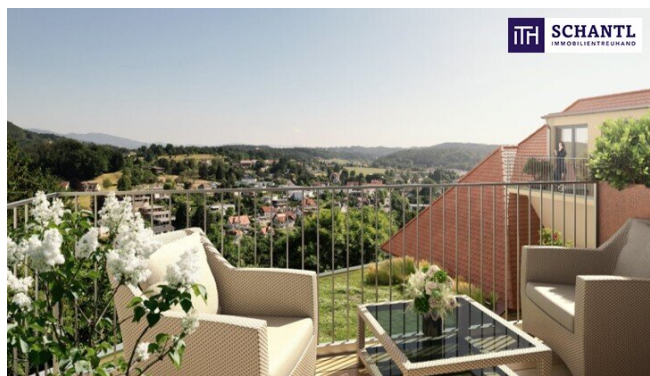


Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

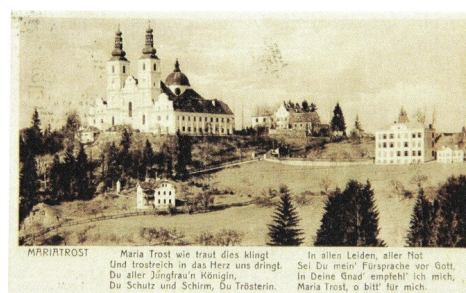
T +436645411047
H +43 664 2540410

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!

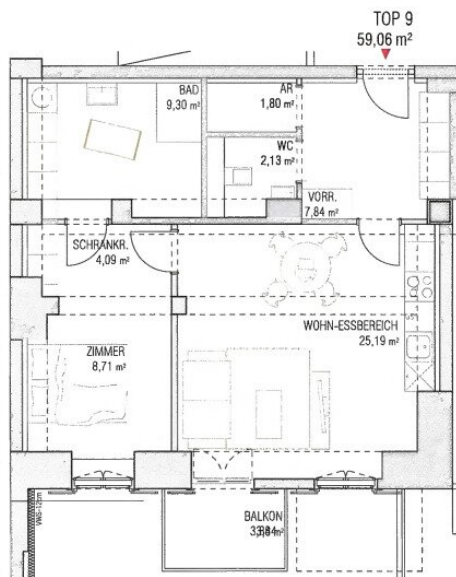
Unsere Leistungen im Überblick:

- 3D Grundriss
- 35 Plattformen
- Social Media
- Home Staging
- Wohnungs- und Häuservideos
- Infrastrukturbericht
- Top Photos
- Qualitätsiegel
- Garantie

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 [f](#) [@](#) [in](#) [www.schantl-ith.at](#)



Graz - Mariatrost
Am Kirchplatz 9

TOP 9

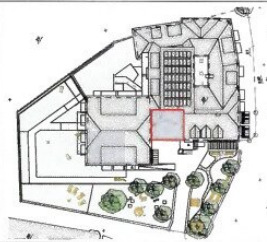
EBENE 0

2-Zimmer

Nettonutzfläche 59,06m²

Balkon 3,84 m²

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

Wohnen mit historischem Flair – stilvolle Balkonwohnung in Graz-Mariatrost mit ca. 59 m² Wohnfläche, ideal für Eigennutzer oder Anleger

Ein Wohnprojekt mit Charakter und Zukunft

In einer der begehrtesten Lagen von Graz wird ein außergewöhnliches Bauprojekt realisiert: Ein traditionsreiches Gebäudeensemble aus dem 17. Jahrhundert wird mit viel Feingefühl revitalisiert und in modernen, geförderten Wohnraum transformiert.

Die Verbindung aus historischer Bausubstanz und zeitgemäßer Architektur schafft eine einzigartige Wohnatmosphäre. Dabei bleibt der ursprüngliche Charme erhalten, während gleichzeitig der Wohnkomfort heutigen Ansprüchen entspricht – ein Konzept, das Qualität, Beständigkeit und Wertentwicklung vereint.

Top 9 – Erdgeschosswohnung

- **Wohnfläche:** 59,06 m²
- **Balkon:** 3,84 m²
- **Verwendung:** Eigennutzung oder Investment
- **Fertigstellung:** voraussichtlich Juli 2027

Durchdachtes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

Top 9 überzeugt durch eine funktionale Raumgestaltung und ein stimmiges Wohnkonzept, das Komfort und Stil vereint – ideal für moderne Wohnbedürfnisse.

Ausstattungsmerkmale

- Zeitgemäß ausgestattete Einbauküche

- Hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Modern gestaltetes Bad mit stilvollen Fliesen und Qualitätsausstattung
- Balkon (3,84 m²) als privater Außenbereich
- Zeitgemäße Gebäude- und Kommunikationsinfrastruktur
- Eigenes Keller- bzw. Abstellabteil

Ergänzt wird das Wohnangebot durch:

- Ruhigen, autofreien Innenhof mit viel Grün
- Praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen
- Angenehme Wohnatmosphäre durch großzügige Freiflächen

Beste Wohnlage in Graz-Mariatrost

Die Wohnung befindet sich in einem der gefragtesten Wohngebiete der Stadt – Mariatrost steht für Naturverbundenheit und gehobene Lebensqualität.

Vorteile der Lage

- Ruhiges, etabliertes Wohnumfeld
- Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie Schulen und Kindergärten in der Nähe

- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- Langfristig stabile Wertentwicklung

Hier vereinen sich naturnahes Wohnen und eine ausgezeichnete Infrastruktur auf ideale Weise.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie bietet vielseitige Perspektiven:

- Perfekt für Eigennutzer mit Anspruch an Qualität und Lage
- Attraktiv für Investoren mit Fokus auf nachhaltige Vermietbarkeit

Die wichtigsten Merkmale im Überblick

- Exklusive Lage in Graz-Mariatrost
- Historisches Gebäude mit Ursprung im 17. Jahrhundert
- Hochwertige Revitalisierung
- Begrünter, autofreier Innenhof
- Gute Vermietbarkeit
- Wertstabile Investition mit Zukunftspotenzial

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: € 334.499,30
- Für den Käufer beträgt die Rückzahlung an das Land Steiermark € 33.690,70 zurückzuzahlen.
- Der Gesamtkaufpreis beläuft sich sohin auf € 368.190,--

Zusammenfassung

Top 9 stellt eine attraktive Gelegenheit dar, eine kompakte und hochwertige Wohnung in einem geschichtsträchtigen Ambiente zu erwerben. Die gelungene Kombination aus Lage, Ausstattung und architektonischem Charakter macht dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Für nähere Informationen oder ein persönliches Gespräch 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