

**ZENTRALER GEHT ES KAUM: Charmante Stadtwohnung  
zwischen Hauptbahnhof und Citypark! Ideal für  
Eigennutzer und Anleger!**



**Objektnummer: 299680**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1946                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 33,03 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,53                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 89.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 121,40 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 34,24 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 18,99 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

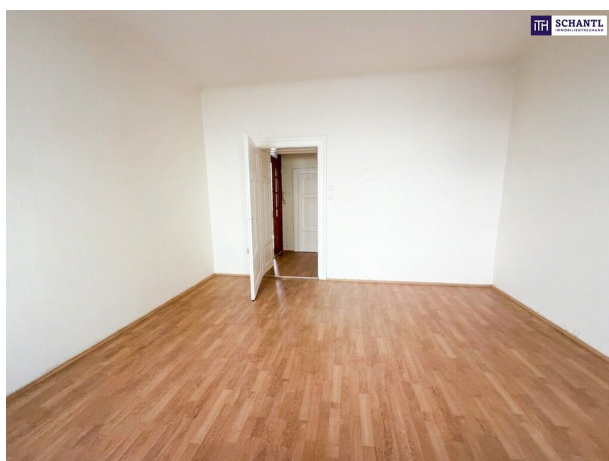
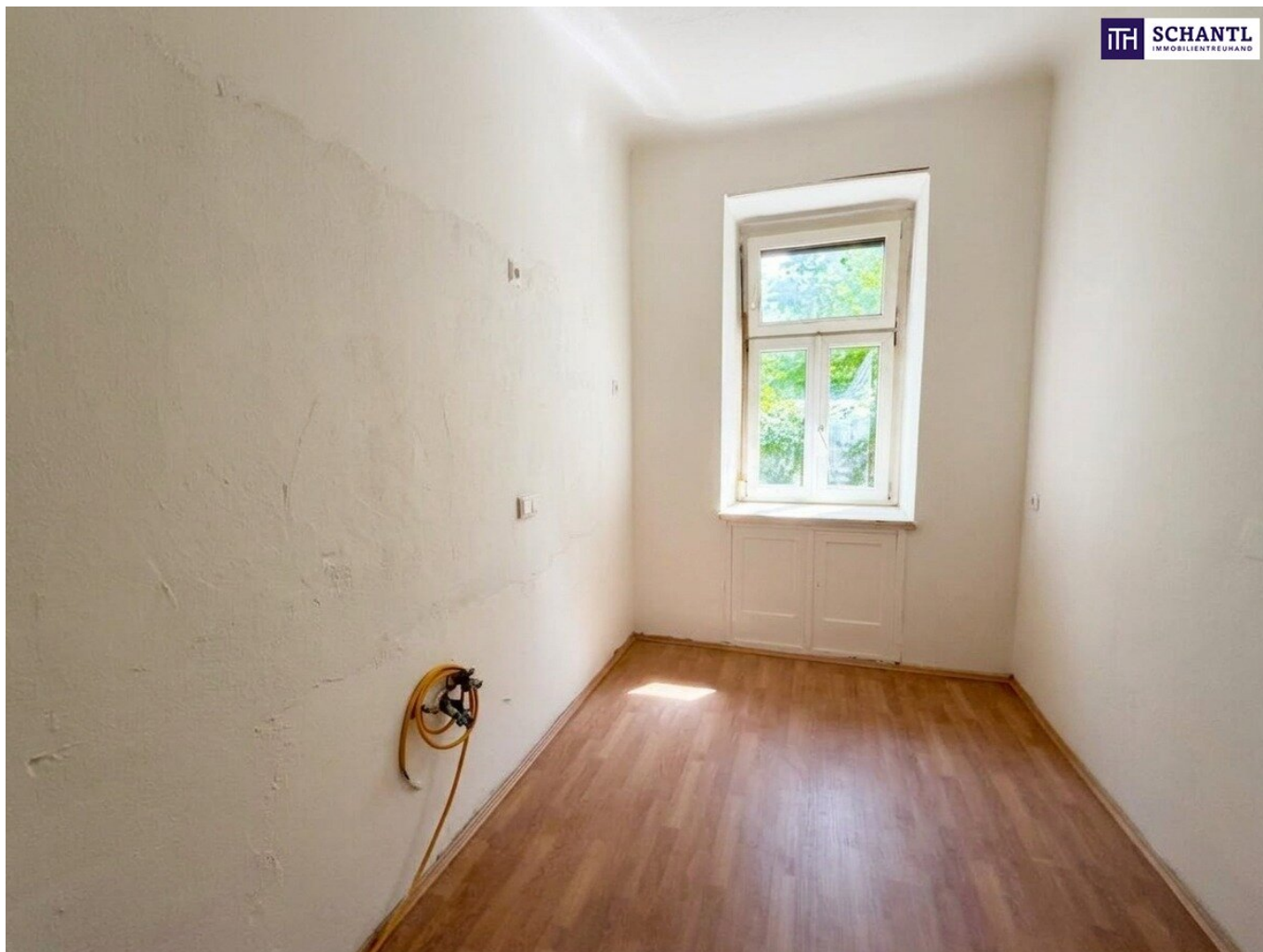
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

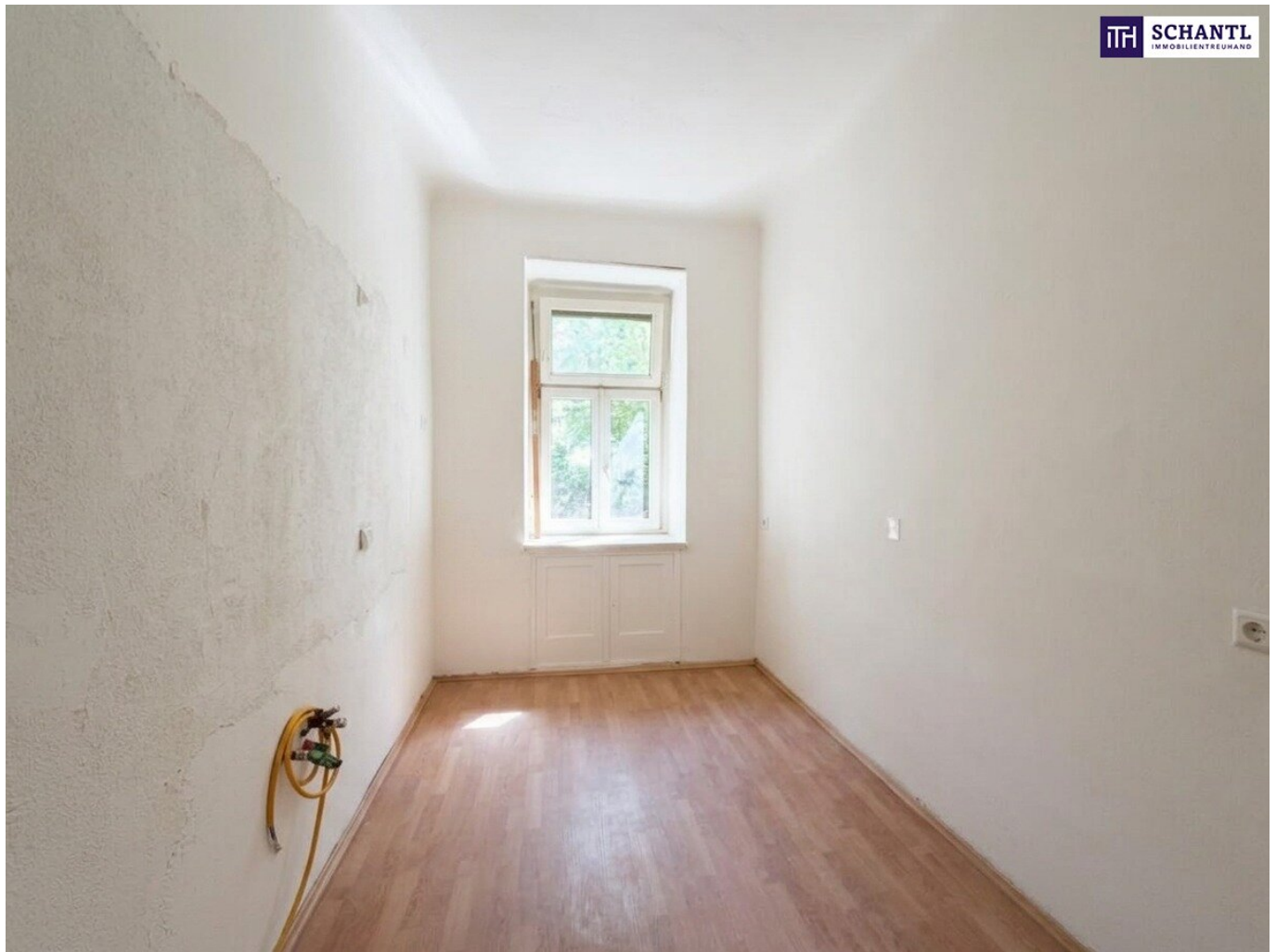
## Ihr Ansprechpartner



**David Kloiber, BSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

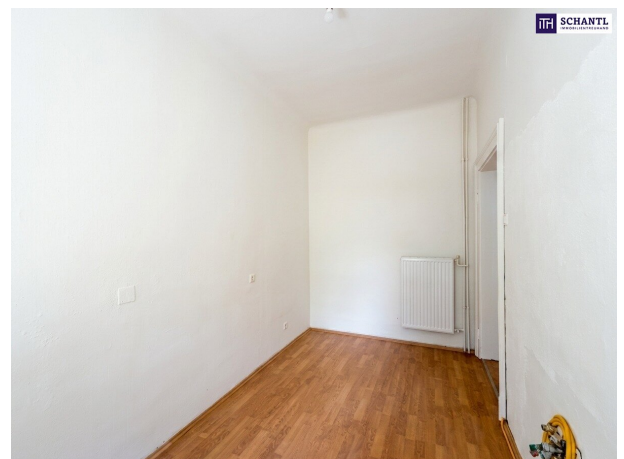
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

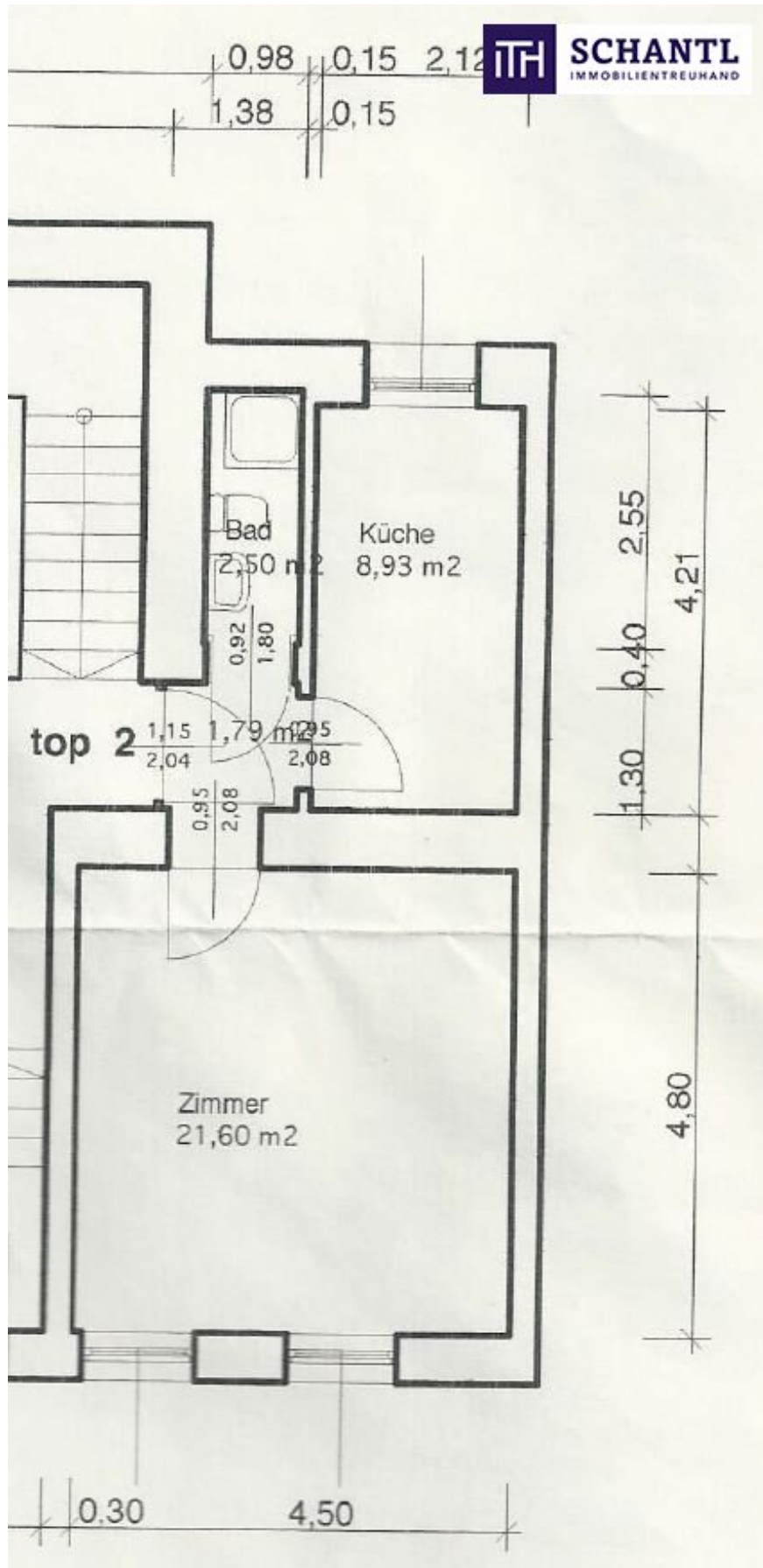
[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**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







Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

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



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

### **ZENTRALER GEHT ES KAUM: Charmante Stadtwohnung zwischen Hauptbahnhof und Citypark! Ideal für Eigennutzer und Anleger!**

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre attraktive Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als erstes Eigenheim, gemütlicher Rückzugsort in der Stadt oder als interessante Anlageimmobilie – diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt mit ihrem Potenzial.

Die Wohnräume präsentieren sich hell und einladend und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Dank der zentralen Lage profitieren zukünftige Eigentümer von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Gastronomiebetrieben sowie zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die ausgezeichnete Infrastruktur macht das Wohnen hier besonders komfortabel und alltagstauglich.

Ein zusätzlicher Vorteil dieser Immobilie ist die flexible Kaufmöglichkeit:

**Kaufpreis inklusive Einbauküche: € 89.000,--**

**Kaufpreis ohne Einbauküche: € 85.000,--**

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine attraktive Wohnung in gefragter Lage.

### **FACTS**

- Durchdachter und funktionaler Grundriss
- Ideale Größe für Singles, Paare oder Anleger
- Kurzfristig verfügbar

### **HIGHLIGHTS**

- Zentrale Wohnlage mit hervorragender Erreichbarkeit

- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Helle und freundliche Wohnräume
- Angenehmes Wohnambiente
- Attraktive Gelegenheit für Eigennutzer
- Interessante Investitionsmöglichkeit für Anleger
- Flexible Kaufoption mit oder ohne Küche
- Ausgezeichnete Infrastruktur im direkten Umfeld
- Gute Vermietbarkeit aufgrund der gefragten Lage

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese interessante Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

## **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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap