PREISHIT zum Verlieben: Vollsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit hohen Decken & Balkon

Objektnummer: 299925

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Huber-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,16 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	208.800,00 €
Betriebskosten:	185,92 €
USt.:	18,59 €

Infos zu Preis:

Heizkosten: ca. 100,00 € monatlich

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

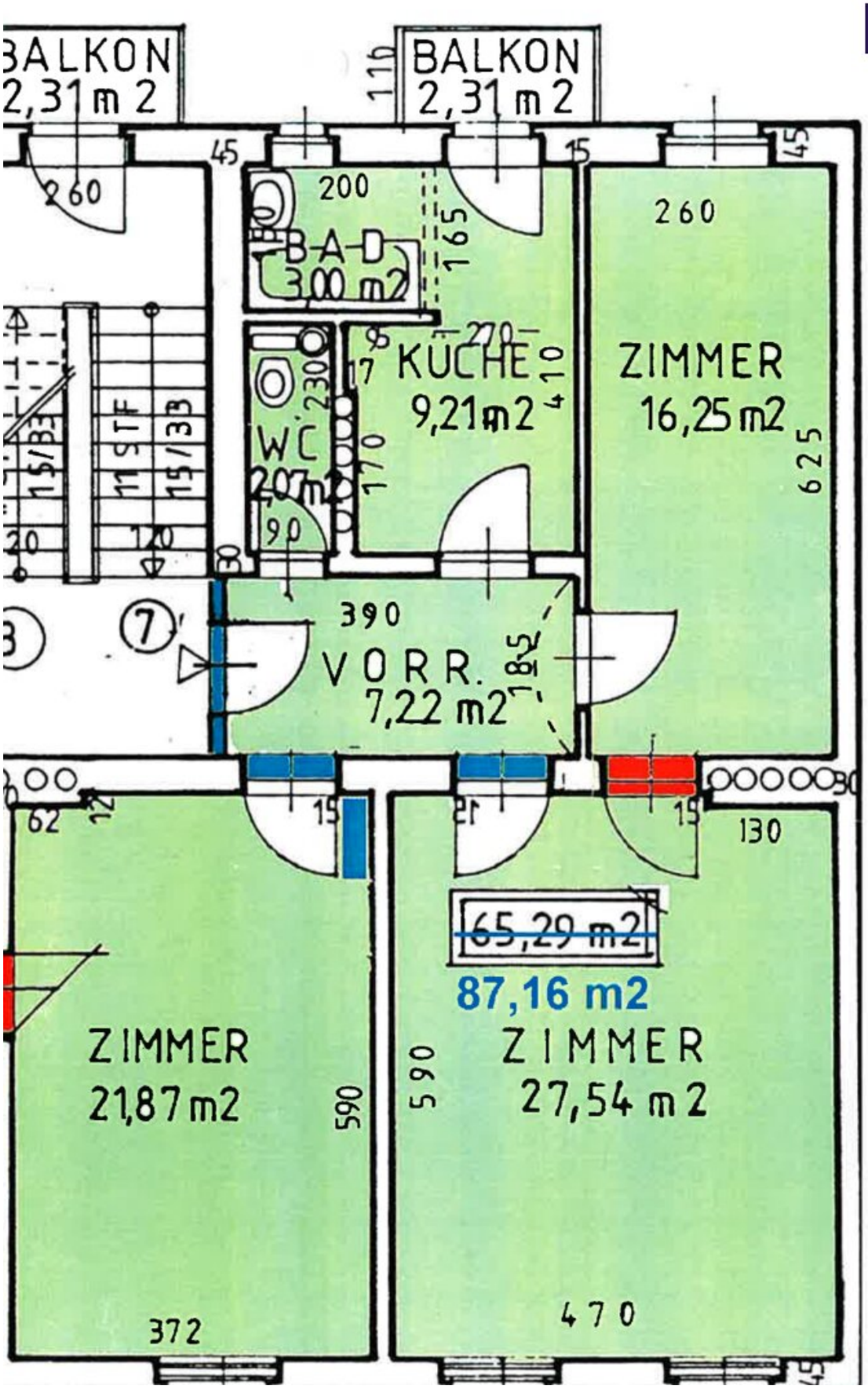
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
SAMSUNG

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄT MAKLER
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
3S Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
WWW.SCHANTL-ITH.AT

SCHANTL

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


BALKON
2,31 m 2
BALKON
2,31 m 2
BAD
3,00 m2
KÜCHE
9,21 m2
WC
2,07 m2
ZIMMER
16,25 m2
VORR.
7,22 m2
ZIMMER
21,87 m2
ZIMMER
27,54 m2
65,29 m2
87,16 m2

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

PREISHIT zum Verlieben: Vollsanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit hohen Decken & Balkon

Diese vollsanierte Altbauwohnung verbindet das Beste aus zwei Welten: **historischer Charakter mit hohen Decken**, edlem Raumgefühl und modernster Ausstattung in nahezu neuwertigem Zustand. Auf rund **87 m²** öffnet sich ein Grundriss, der Familien, Paaren oder anspruchsvollen Stadtmenschen ein äußerst großzügiges und ruhiges Zuhause bietet – mitten im lebendigen, bestens angebundenen Bezirk Graz?Gries. Eine Wohnung, die man betritt und sofort spürt: **Hier wurde mit Qualität, Geschmack und Präzision saniert.**

Highlights

Sanierungsqualität auf höchstem Niveau

Heizung, Leitungen, Elektrik, Sanitär, Fenster, Rolläden und Wohnungstüre – nahezu alles wurde in den letzten Jahren erneuert. Das Ergebnis ist ein Wohnstandard, der in klassischen Altbauten selten zu finden ist.

Großzügige Zimmer mit Altbau-Atmosphäre

Drei große, lichtdurchflutete Räume (16,25 / 27,54 / 21,87 m²) schaffen ein offenes, elegantes Wohngefühl, das nur Altbauten mit ihren **hohen Decken** bieten können.

Ruhe mitten in der Stadt

Sowohl das Haus als auch die Lage überzeugen durch angenehme Nachbarschaft und ein überraschend ruhiges Wohnklima – ideal für Familien und Menschen, die städtische Infrastruktur ohne Trubel suchen.

Kleiner Balkon zum Innenhof

Der Rückzugsort für frische Luft: der **innenhofseitige Balkon** bietet einen charmanten, geschützten Platz für Kaffee, Pflanzen oder einen entspannten Tagesausklang.

Großer Kellerraum inklusive

Der **ca. 13 m² große Kellerraum** bietet enorm viel Stauraum – ein wertvolles Extra, das in vielen Innenstadtwohnungen fehlt.

Fakten – klar & kompakt

2. **87 m² Altbau**, 3. Stock (ohne Lift)

4. **Fernwärmeheizung**, Leitungen vollständig erneuert (Oktober 2025)

6. **Elektrik neu** (2019)

8. **Wasserleitungen neu** (2018)

10. **Bad & WC separat**, hochwertig saniert (2019)

12. **Hochwertige Kunststofffenster** + **Außenrollläden**

14. **Neue massive Wohnungseingangstüre**

16. **Innenhofbalkon** mit 2,31 m²

18. **Großer Kellerraum ca. 13 m²**

20. **Ruhiges, gepflegtes Wohnhaus** mit angenehmen Bewohnern

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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m

Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap