

**Uni-Viertel und Altstadt nur wenige Schritte entfernt!
3-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial in begehrter
Grazer Innenstadtlage!**



Objektnummer: 295105

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pappenheimgasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	189,89 €
Heizkosten:	58,16 €
USt.:	30,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a





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

FOLGEN SIE UNS AUF

WWW.SCHANTL-ITH.AT

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Hausvideos

Infrastrukturbericht

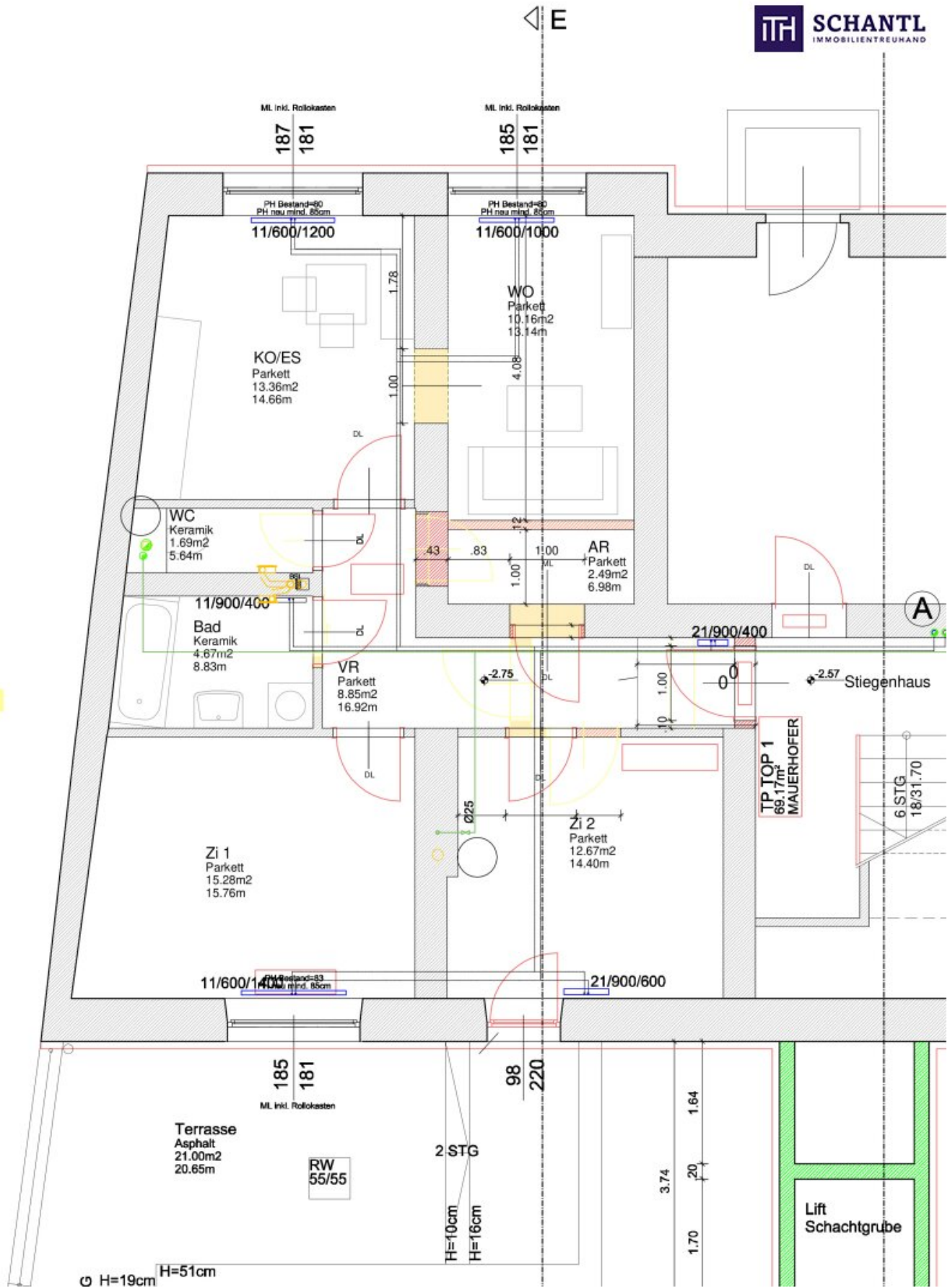
Top Photos

Qualitätsiegel

VERKAUFSGARANTIE



Persönliche Gegenstände wurden durch KI entfernt.



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

Uni-Viertel und Altstadt nur wenige Schritte entfernt! 3-Zimmer-Wohnung mit großem Potenzial in begehrter Grazer Innenstadtlage!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine äußerst charmante und gut geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** in einer der gefragtesten Wohngegenden von **Graz (8010)**. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss/Untergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von **ca. 69 m²**.

Die Lage im Erdgeschoss schränkt nicht ein, sondern bietet allen Zimmern großzügige Fensterflächen und sogar einen direkten Ein- und Ausgang, zusätzlich zum Zugang über die Hauseingangstür.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet und ab dem 1. November 2026 beziehbar.

Lage

Die Wohnung befindet sich in **absoluter Bestlage von Graz**, nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt. Der **Schlossberg**, eines der bekanntesten Wahrzeichen der Stadt, liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Die hervorragende Infrastruktur lässt keine Wünsche offen:

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen, Universitäten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus urbanem Leben, kulturellem Angebot und hoher Lebensqualität macht die Lage besonders attraktiv und nachhaltig wertstabil.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 69 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer** mit idealer Raumaufteilung
- **Erdgeschoss/Untergeschoss**

- **Großes Wertsteigerungspotenzial**
- Zentrale, äußerst begehrte Grazer Lage (8010 - Sankt Leonhard)
- Nähe zur Innenstadt/Altstadt
- Hervorragende Infrastruktur

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit Charakter und Potenzial in einer der besten Lagen von Graz zu erwerben.

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <575m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <150m

Universität <75m

Höhere Schule <1.375m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <1.375m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <400m

Post <800m

Polizei <775m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <1.625m

Autobahnanschluss <4.825m

Flughafen <9.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap