FRISCH SANIERT. PREIS REDUZIERT! Provisionsfreier Wohntraum in Graz – jetzt einziehen



Objektnummer: 300720

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Handelstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,68 m²
Nutzfläche:	60,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,27 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	108,75 €
USt.:	10,88 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



David Kloiber, BSc

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



















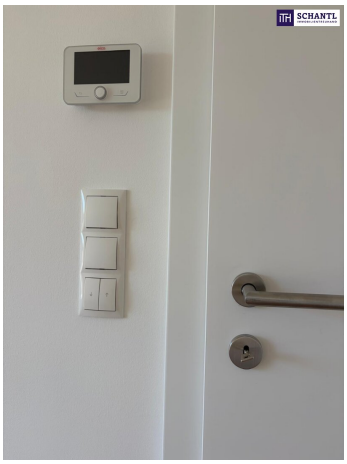

EHT












SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
KI-bearbeitet


SCHANTL
3


SCHANTL









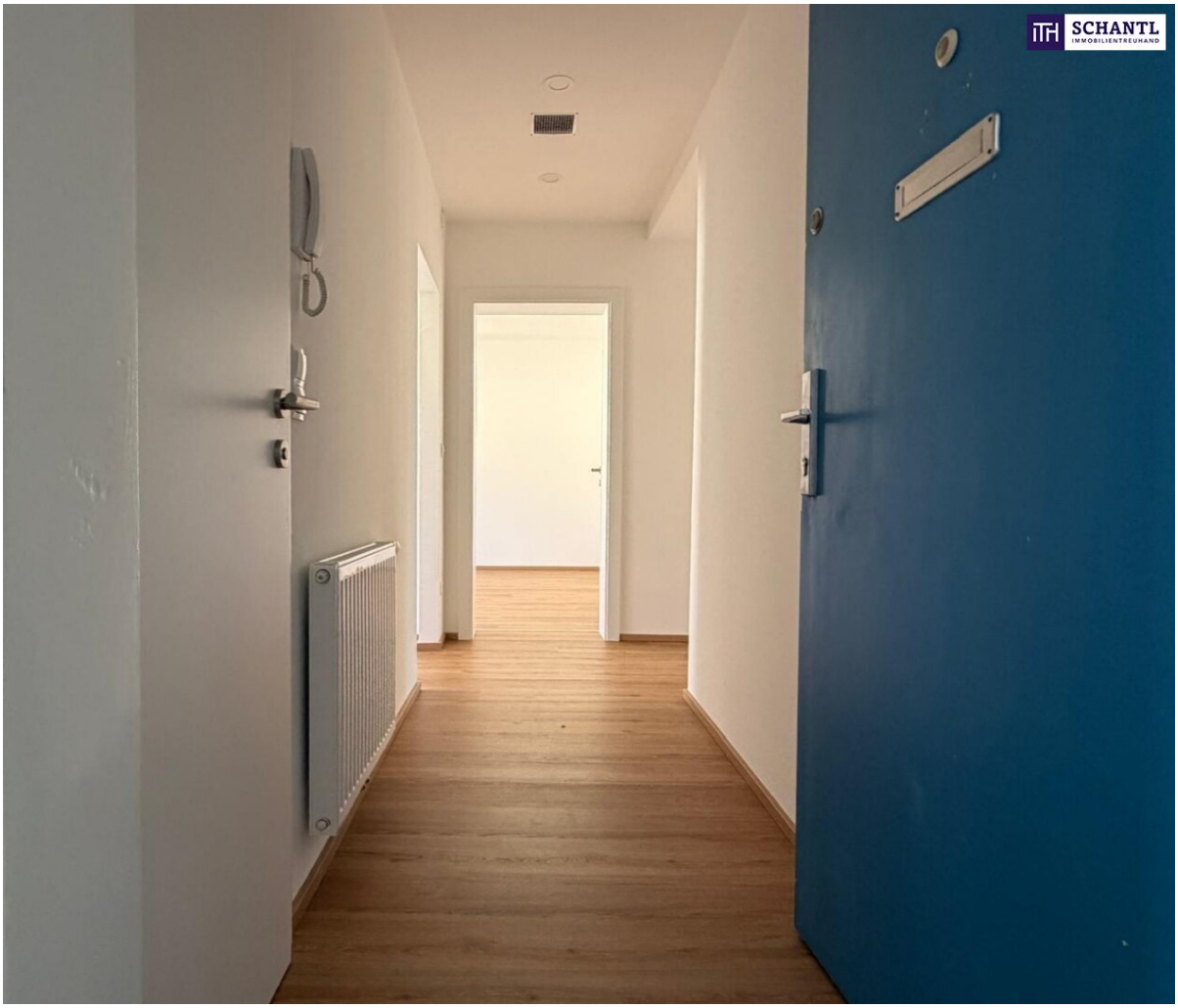


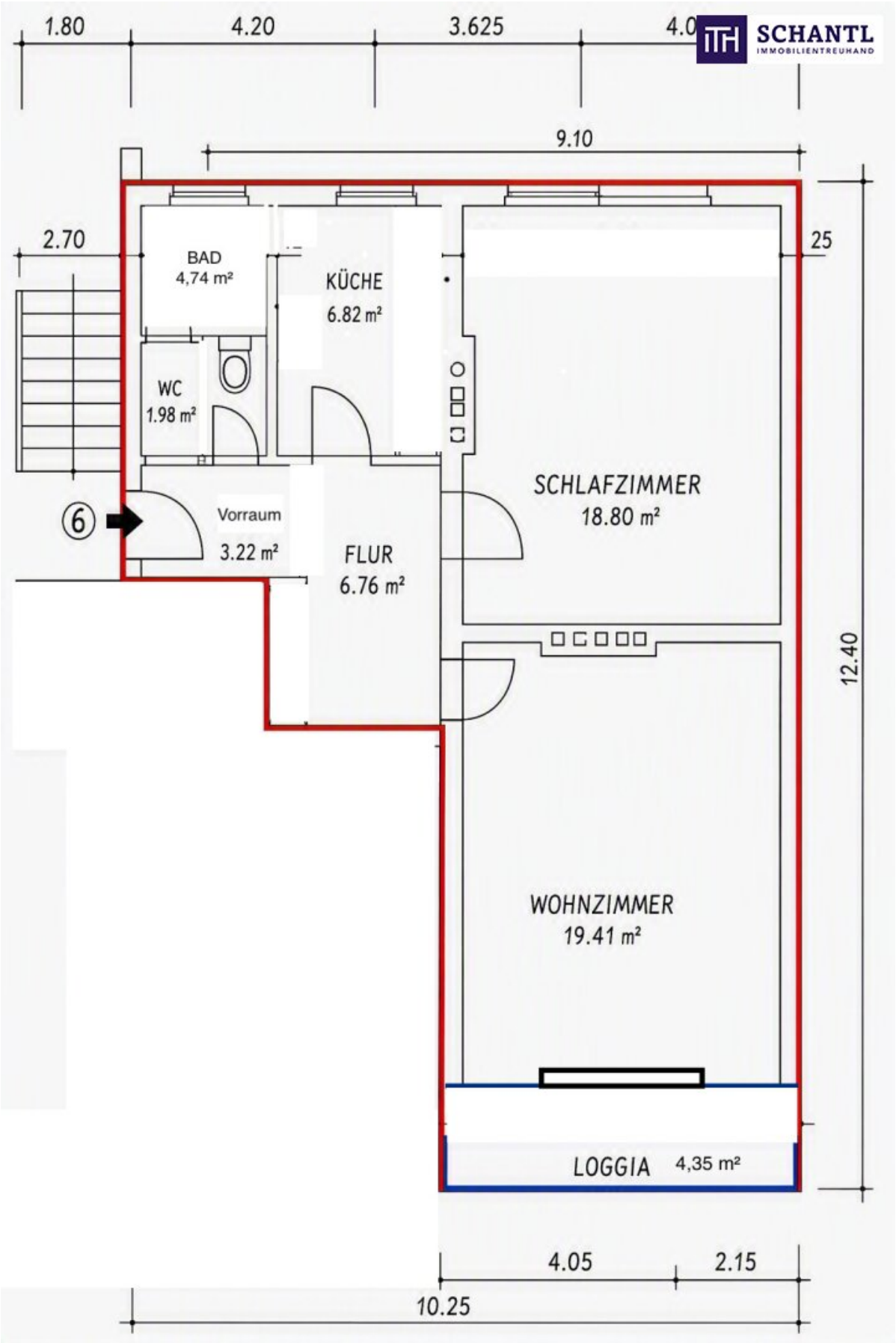









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


1.80
4.20
3.625
4.0
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
9.10
2.70
25
BAD
4,74 m²
KÜCHE
6.82 m²
WC
1.98 m²
SCHLAFZIMMER
18.80 m²
6
Vorraum
3.22 m²
FLUR
6.76 m²
12.40
WOHNZIMMER
19.41 m²
LOGGIA 4,35 m²
4.05
2.15
10.25

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

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

PREISREDUKTION! Provisionsfreies Wohnjuwel | Erstbezug nach Top-Sanierung | Süd-Loggia & traumhafter Fernblick!

Diese komplett neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg überzeugt vor allem durch zwei Dinge, die man nicht nachrüsten kann: die Aussicht und die Ausrichtung. Vom Südbalkon geht der Blick über unverbaubares Grün bis zu den Hügeln des Grazer Westens, die davor gelegene Fläche ist nicht bebaubar. Durch die Südausrichtung des Wohnbereiches ist die Wohnung von morgens bis abends sonnig; der elektrische Außenrollo sorgt auf Knopfdruck für Beschattung an heißen Tagen.

Die Wohnung wurde 2026 komplett saniert und ist unbewohnt. Erstbezug nach Sanierung, ohne jeden weiteren Investitionsbedarf. Neu sind unter anderem die Gasheizung, die Einbauküche mit Backrohr und Dunstabzug, das Bad mit Dusche und Fenster, das separate WC, die Böden und die Elektrik. Eine Satellitenanlage ist vorhanden.

Bemerkenswert sind die geringen laufenden Kosten: Mit einem Heizwärmebedarf von 32,27 kWh/m²a liegt die Wohnung auf dem Niveau eines modernen Neubaus. Die Betriebskosten betragen rund 108,75 € monatlich. Zur Anlage gehören eigene Parkplätze direkt vor dem Haus (keine Parkplatzsuche, keine Kurzparkzone), dazu ein Kellerabteil und ein Fahrradraum.

Auf einen Blick

- Unverbaubarer Grün- und Fernblick, ruhige Lage
- Südbalkon (Loggia, ca. 4,35 m²), Sonne den ganzen Tag
- Elektrischer Sonnenschutz, Satellitenanlage
- Neue Gasheizung, Erstbezug nach Komplettsanierung 2026
- HWB 32,27 kWh/m²a, sehr niedrige Heizkosten
- Betriebskosten ca. € 108,75 / Monat
- Parkplatz direkt vor dem Haus, Teil der Wohnanlage

Highlights

- **Erstbezug nach umfassender Sanierung:** Modernisiert, unbewohnt und ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand sofort nutzbar
- **Sonnenplatz mit Aussicht:** Südlich ausgerichtete Loggia mit Grün- und Fernblick in Richtung der westlichen Grazer Hügellandschaft
- **Großzügiges Raumgefühl:** Zwei beinahe gleich große Zimmer ermöglichen individuelle Wohn-, Schlaf- und Arbeitskonzepte
- **Separater Küchenbereich:** Neue Einbauküche mit Backrohr und Dunstabzug
- **Komfortables Tageslichtbad:** Badezimmer mit Fenster und Dusche sowie separat ausgeführtes WC
- **Angenehmes Wohnklima:** Elektrischer, außenliegender Sonnenschutz für komfortable Beschattung
- **Ideal für Stadtmenschen:** Straßenbahn und Bus nahezu vor der Haustür
- **Attraktive Hochschulnähe:** Gute Voraussetzungen für Eigennutzer, Studierende und eine mögliche Vermietung
- **Mehr Raum im Alltag:** Eigenes Kellerabteil und gemeinschaftlicher Fahrradraum
- **Entspanntes Ankommen:** Parkmöglichkeiten direkt bei der Wohnanlage und keine Kurzparkzone

Für Eigennutzer und Anleger

Der Zuschnitt, zwei getrennte Zimmer mit 18,8 und 19,4 m², eigene Küche, Bad und WC separat, passt für Paare ebenso wie für Studenten oder Mitarbeiter der FH. Durch die Nähe

zur Fachhochschule und die sehr guten öffentlichen Verbindungen eignet sich die Wohnung auch als Vorsorgewohnung mit stabiler Nachfrage. Die niedrigen Betriebskosten und der ausgezeichnete Energiewert wirken sich dabei direkt auf die erzielbare Nettomiete aus.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <1.750m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap