# Kleine schnuggelige Wohlfühloase - Helle moderne Eigentumswohnung in 8055 Graz!



**Objektnummer: 300173**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mitterstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8055 Graz |
| **Baujahr:** | 2015 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 55,79 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 4,43 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 74,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,84 |
| **Kaufpreis:** | 225.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 124,45 € |
| **Heizkosten:** | 84,00 € |
| **USt.:** | 39,57 € |

**Infos zu Preis:**

TG Parkplatz ist nicht inkludiert!

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner
































SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 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
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 SFI 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.*

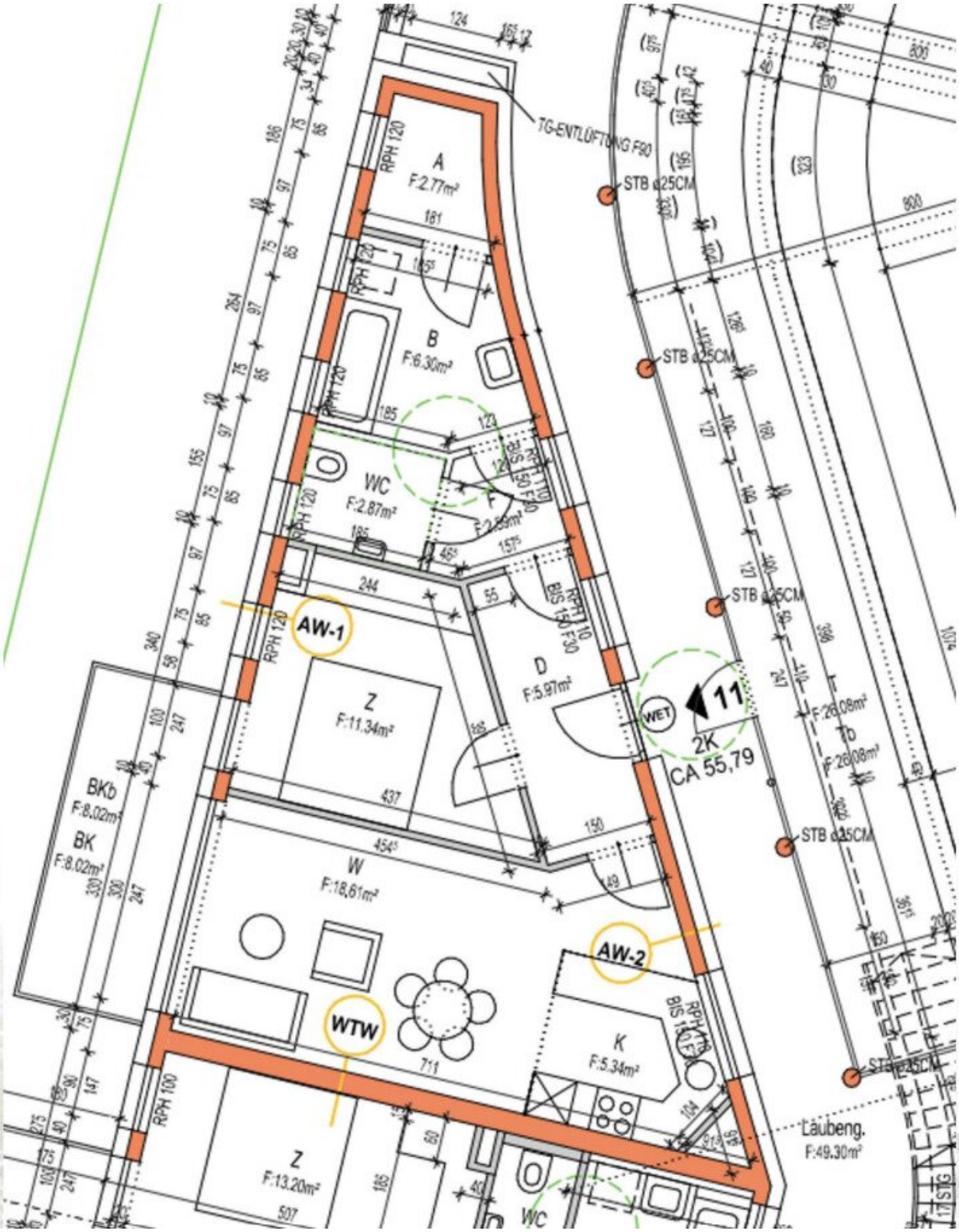
- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.


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




# Plan


A
F:2.77m²
B
F:6.30m²
WC
F:2.87m²
D
F:5.97m²
Z
F:11.34m²
W
F:18.61m²
K
F:5.34m²
Z
F:13.20m²
BKb
F:8.02m²
BK
F:8.02m²
AW-1
AW-2
WTW
WET
11
2K
CA 55,79
TG-ENTLÜFTUNG F90
STB ø25CM
Laubeng.
F:49.30m²
RPH 120
RPH 100

# Objektbeschreibung

## Kleine schnuggelige Wohlfühloase - Helle moderne Eigentumswohnung in 8055 Graz!

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung in der Mitterstraße 5 überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung und zeitlosem Stil. Der einladende Wohn- und Essbereich bietet Platz für gemütliche Abende und gesellige Stunden. Die voll ausgestattete Küche bringt alles mit, was Sie im Alltag brauchen, und fügt sich harmonisch ins Wohngefühl ein. Im Schlafzimmer sorgt ein großzügiger Schwebetürenschrank für reichlich Stauraum. Der Balkon ist sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich, ein schöner Platz für eine kleine Auszeit. Das Tageslichtbad punktet mit einer großzügigen Glasdusche und einem Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC und ein praktischer Abstellraum, beide mit Fenster, ergänzen die Raumaufteilung. Zusätzlichen Stauraum bietet das eigene Kellerabteil.

## Hier geht es zum 3D-Rundgang, bitte anklicken!

### Fakten zur Wohnung:

- die Gesamt-Wohnfläche beträgt 55,79m²
- die großzügige Diele mit 5,97m² ist sehr hell und freundlich, ein Fenster ist vorhanden
- WO/ESS -Zimmer mit 18,61m² und Ausgang zum Balkon
- die schöne, weiße Küche ist voll ausgestattet, mit großem VIVA Kühlschrank , VIVA Gefrierschrank, VIVA Herd mit Cerankochfeld, CONSTRUCTA Dunstabzugshaube & VIVA Geschirrspüler
- das Schlafzimmer besitzt ebenfalls einen Ausgang zum Balkon, ein zusätzliches Fenster & einen herrlich großen Schwebetürenschrank
- Balkon mit 8,02m², in W-Ausrichtung

- WC mit 2,87m² & einem Fenster
- ein kleiner Vorraum mit 2,59m² mit Fenster, befindet sich zwischen dem Bad und dem WC
- Badezimmer 6,30m², mit einer großen freistehenden Glasdusche, Waschmaschinenanschluss & zwei Fenster
- ein praktischer Abstellraum mit 2,77m² & einem Fenster
- ein praktisches Kellerabteil mit 4,43m²
- in der gesamten Wohnung sind moderne, große, helle & sehr hochwertige Fliesen verlegt, es gibt keinen Parkettboden!
- der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 225.000,00 ist ein absoluter **FIXPREIS!!!**
- die Käufer Provision beträgt 3% zuzüglich der UST
- der TG-Parkplatz kostet € 20.000,00, dieser **MUSS JEDOCH NICHT DAZU GEKAUFT WERDEN!!!**
- die Betriebskosten, Rücklagen, Heizkosten, der Top 11, belaufen sich auf ca. brutto € 351,16 / Monat
- die Betriebskosten, der TG Nr.11, belaufen sich auf ca. brutto € 51,00 / Monat

## Gerne unterschützen wir Sie auch hinsichtlich FINANZIERUNG!

## Worauf noch warten?

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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!**

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**
Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.250m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap