Historisches Juwel neu interpretiert: Stilvolles Wohnen mit Balkon in Graz-Mariatrost



Objektnummer: 300899

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	39,89 m²
Balkone:	1
Kaufpreis:	263.140,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

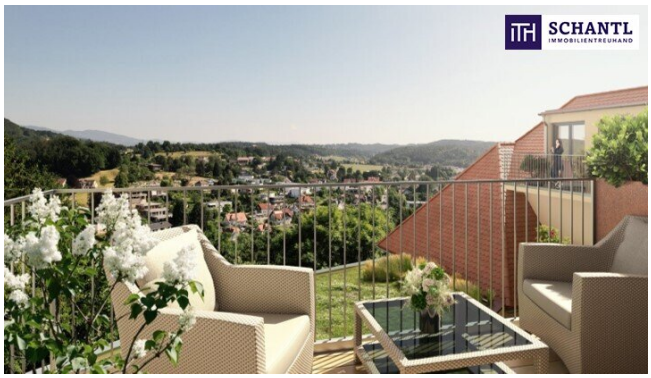
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T +436645411047
H +43 664 2540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Das Gebäude 1905



Das Gebäude 1915
man erkennt die an die Basilika angelehnte Giebelmauer

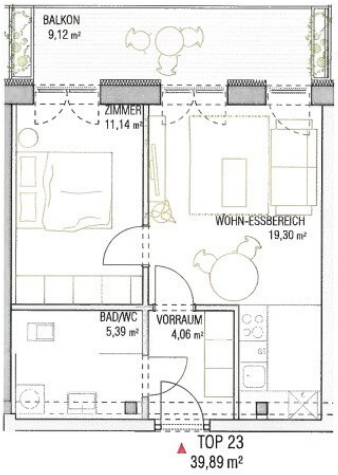


Das Gebäude 1924
Man erkennt das vorspringende Gebäude und die Durchfahrtsbögen



Das Gebäude 1957
nach der Erweiterung





Kirchen Mariatrost



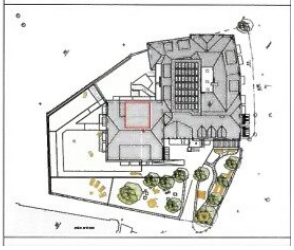
Graz - Mariatrost
Am Kirchplatz 9

TOP 23

EBENE 2
2-Zimmer

Nettonutzfläche 39,89m²
Balkon 9,12m²

Einrichtung beispielhaft vorbehaltlich Änderungen, Flächen m² ± 5%



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT NORDOST



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT NORDWEST



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



ANSICHT SÜDWEST



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

Historisches Juwel neu interpretiert: Stilvolles Wohnen mit Balkon in Graz-Mariatrost

Historisches Flair neu interpretiert

In einer der schönsten Wohnlagen von Graz wird ein außergewöhnliches Projekt realisiert: Ein traditionsreiches Gebäudeensemble aus dem 17. Jahrhundert wird sorgfältig revitalisiert und in hochwertigen, geförderten Wohnraum verwandelt.

Dabei entsteht eine gelungene Verbindung aus architektonischer Geschichte und modernem Wohnkomfort. Der Charme der historischen Substanz bleibt erhalten, während gleichzeitig ein zeitgemäßer Wohnstandard geschaffen wird – ein Wohnkonzept mit besonderer Ausstrahlung und nachhaltigem Wert.

Wohnungsdetails – Top 23

- **Lage:** 2. Obergeschoss
- **Wohnfläche:** 39,89 m²
- **Balkon:** 9,12 m²
- **Nutzung:** Eigennutzung oder Anlageobjekt
- **Bezugsfertig:** voraussichtlich Juli 2027

Durchdachtes Wohnen auf kompakter Fläche

Die Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und bietet trotz kompakter Größe ein angenehmes Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der zusätzlichen Lebensraum unter freiem Himmel schafft.

Ausstattung im Überblick

- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen
- Stilvoll gestaltetes Badezimmer mit langlebigen Sanitäreinrichtungen
- Großzügiger Balkon mit 9,12 m² – ideal für Erholung und Freizeit
- Zeitgemäße Haus- und Kommunikationstechnik
- Eigenes Keller- bzw. Abstellabteil

Zusätzliche Vorteile für Bewohner:

- Autofreier, begrünter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Großzügige Allgemeinflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung

Premiumlage Graz-Mariatrost

Die Immobilie befindet sich in Mariatrost – einem der gefragtesten und grünsten Stadtteile von Graz. Hier genießen Sie Ruhe, Natur und gleichzeitig eine hervorragende Infrastruktur.

Lage-Highlights

- Gepflegtes und ruhiges Wohnumfeld
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung in die Innenstadt

- Nahversorgung sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür
- Nachhaltig stabile Wertentwicklung

Mariatrost steht für Lebensqualität auf hohem Niveau – naturnah und dennoch bestens angebunden.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Dank ihrer durchdachten Konzeption eignet sich diese Wohnung ideal für unterschiedliche Zielgruppen:

- Eigennutzer, die eine kompakte und hochwertige Wohnlösung suchen
- Kapitalanleger mit Fokus auf gute Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick

- Begehrte Lage in Graz-Mariatrost
- Historisches Gebäudeensemble mit einzigartigem Charakter
- Hochwertige Revitalisierung mit modernen Standards
- Großzügiger Balkon mit über 9 m²
- Begrünter, autofreier Innenhof
- Attraktive und nachhaltige Investitionsmöglichkeit

Förderung / Wohnbauförderungsdarlehen

Für die Errichtung der Wohnung wurde ein Förderdarlehen des Landes Steiermark in Anspruch genommen. Durch einen zusätzlich gewährten Annuitätenzuschuss ist nur ein kleiner Teil des Förderdarlehens zurückzuzahlen. Für eine genauere Erklärung stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Die Finanzierung stellt sich wie folgt dar:

- Kaufpreis der Wohnung mit Förderdarlehen: € 240.375,45
- Für den Käufer beträgt die Rückzahlung an das Land Steiermark € 22.764,55.
- Der Gesamtkaufpreis beläuft sich sohin auf € 263.140,--

Fazit

Top 23 bietet eine durchdachte Kombination aus kompakter Wohnfläche, großzügigem Außenbereich und stilvollem Wohnambiente. Eingebettet in ein historisches Ensemble entsteht hier ein hochwertiger Wohnraum mit besonderem Charme – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Für weitere Informationen oder eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap