

**Erstbezug nach Sanierung – Moderne Stadtwohnung im Herzen von Graz: 88 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, großzügige Wohnküche & durchdachter Grundriss! Provisionsfrei – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 275255**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,60 €
<b>Heizkosten:</b>	53,26 €
<b>USt.:</b>	30,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





Der Käufer erhält vom Verkäufer 

**GRATIS**

- 1) SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
- 2) SAMSUNG - Smart TV
- 3) SONOS - Surround Sound System

\* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten



**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



**ITH SCHANTL**

**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuserservices

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

**ITH SCHANTL**

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

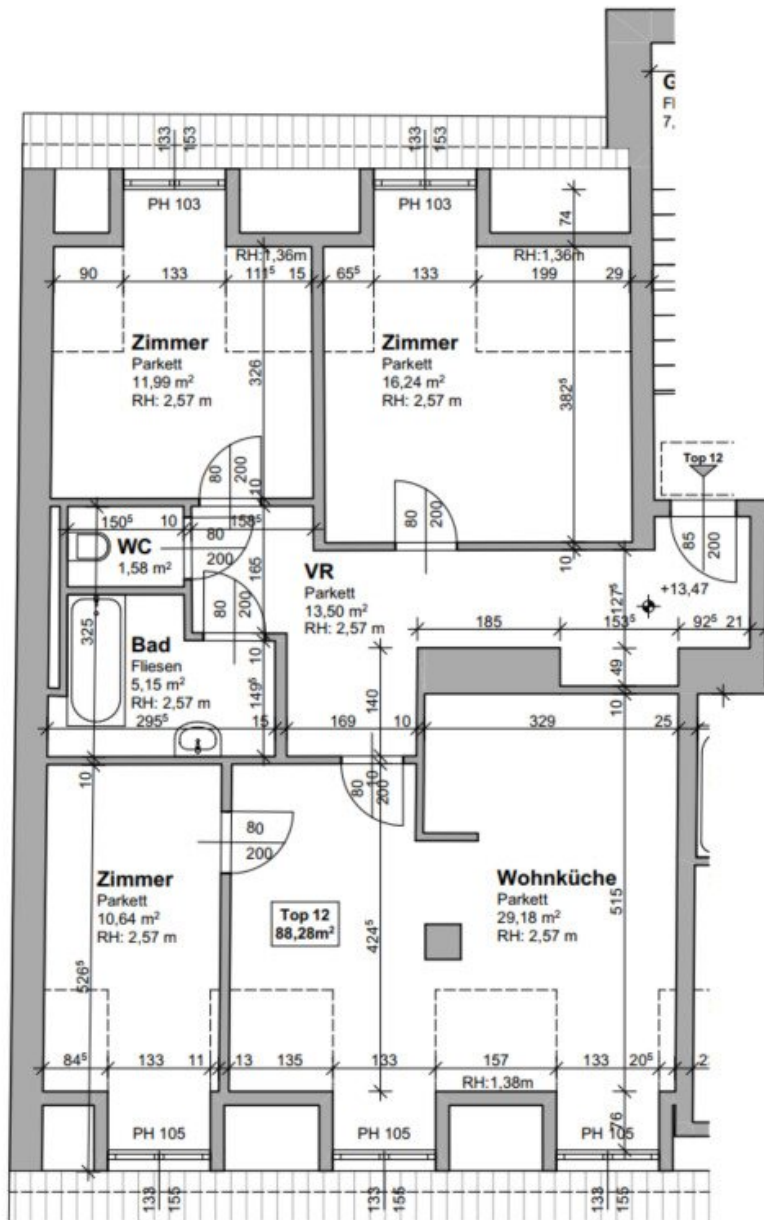
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**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](http://www.schantl-ith.at)





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.





# 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

**Erstbezug nach Sanierung – Moderne Stadtwohnung im Herzen von Graz: 88 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, großzügige Wohnküche & durchdachter Grundriss! Provisionsfrei – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

(Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

Willkommen in Ihrer exklusiven Auswahl von insgesamt 6 verfügbaren Wohnungen in diesem begehrten Objekt! Jede Wohnung beeindruckt mit schön gestalteten Grundrissen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bieten. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

**Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 88,28 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.**

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: 13,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,15 m<sup>2</sup>
- WC: 1,58 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 10,64 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11,99 m<sup>2</sup>

- Zimmer: 16,24 m<sup>2</sup>
  
- Wohnküche: 29,18 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Schlussphase der Sanierung und wird voraussichtlich Mitte Dezember 2023 schlüsselfertig übergeben. Die Küche wird bewusst nicht eingebaut, um dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit zu geben, seine persönliche Traumküche zu realisieren.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung gewährleistet.

### **GRATIS Goodie für den Käufer:**

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl

(Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

2. SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
  
4. SAMSUNG - Smart TV
  
6. SONOS - Surround Sound System

### **Sanierungsarbeiten am Gebäude:**

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

### Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Top	Geschoss	NFL (m <sup>2</sup> )	Balkon (m <sup>2</sup> )	Kaufpreis	Anmerkungen
7	2.OG	75,29	2,23	€ 299 000	Saniert 2024; neue Küche;
10	3.OG	68,61	2,62	€ 259 000	Fernwärme; Erstbezug Guter Zustand;
					Küche nur mit Spüle,  ohne Herd und  Kühlschrank;
11	DG	64,98		€ 259 000	Fernwärme Saniert 2024; <i>keine</i> Küche  (auf Wunsch auch mit Küche);  neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug

12	DG	88,28	€ 349 000	Saniert 2024; <i>keine</i> Küche
				(auf Wunsch auch mit Küche);
				neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

## 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](http://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!***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap