

**SUPER GELEGENHEIT! NETTE 3-Zimmer Wohnung mit  
getrennt begehbaren Zimmern, neben LKH und UNI in  
8010 Graz - ideal für Studenten oder Berufstätige!!**



**Objektnummer: 277513**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	998,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	813,00 €
<b>Kaltmiete</b>	908,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,00 €
<b>USt.:</b>	90,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Schantl, BA, MSc**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz





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

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENREHAND

MAKING REAL ESTATE  
QUALITY SIMPLE

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Fotos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

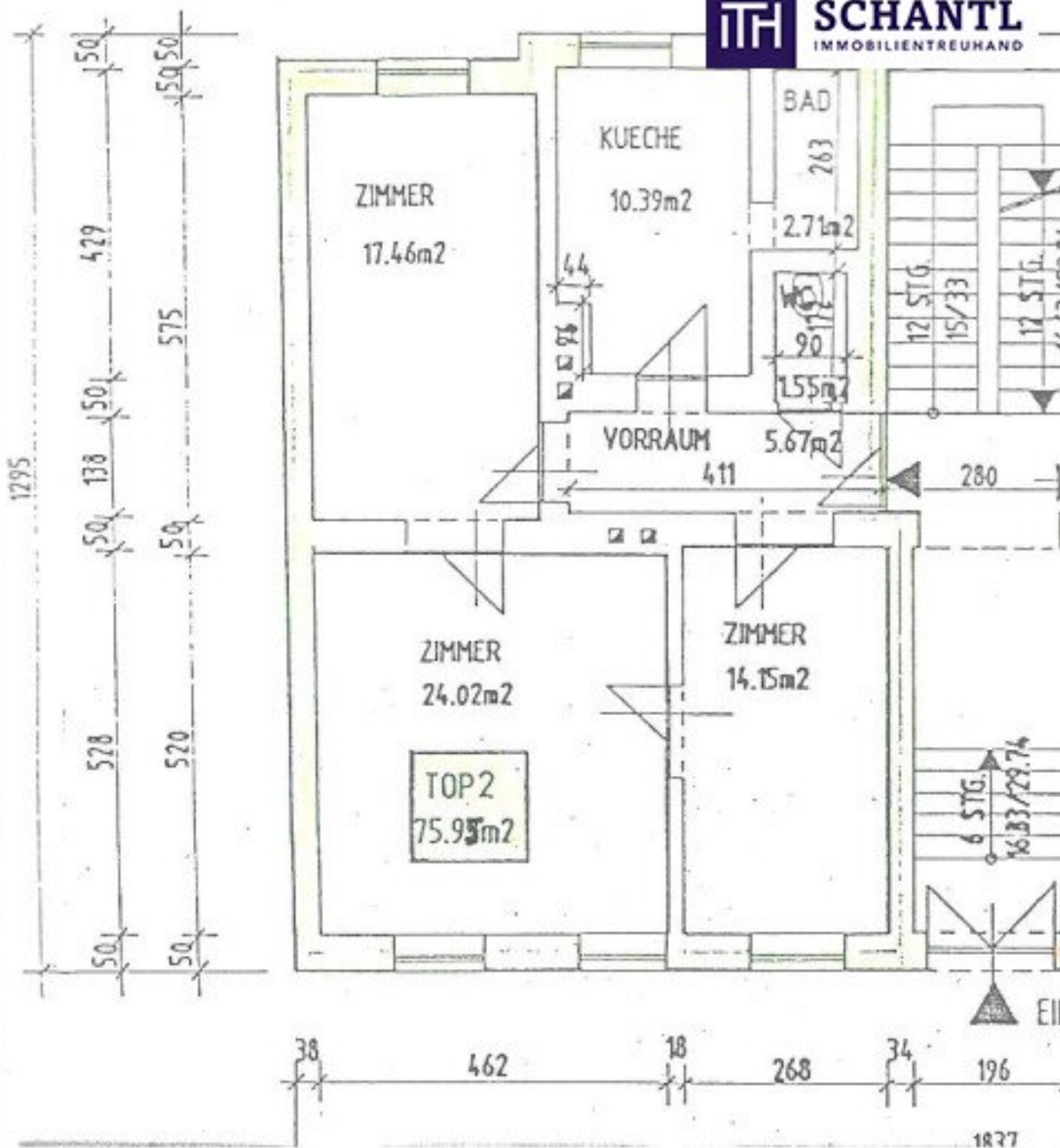
Infrastrukturbericht

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

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienrehand 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)





Top	Ge- schoß		
3		<u>Schanzelg. 46</u>	
		<b>Wohnung</b>	
	EG	Vorraum	5,64
	EG	WC	0,99
	EG	Küche	10,00
	EG	Bad	3,78
	EG	Zimmer	16,55
	EG	Zimmer	23,07
	EG	Zimmer	14,28
			<b>74,31</b>
		Nfl. § 1/1 WEG:	<b>74,31</b>

## Objektbeschreibung

### **TOP GELEGENHEIT! NETTE 3-er WG mit getrennt begehbaren Zimmern, neben LKH und UNI in 8010 Graz - ideal für Studenten oder Berufstätige!!**

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre der Schanzelgasse 46 bietet alles, was man für ein komfortables und angenehmes WG-Leben benötigt. Auf ca. 75m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei helle und großzügige Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer eignen.

Die Wohnung überzeugt durch eine hervorragende Raumaufteilung, eine moderne Küche mit allen notwendigen Geräten sowie ein gepflegtes Badezimmer mit Badewanne. Besonders hervorzuheben ist die hohe Deckenhöhe, die für ein besonders großzügiges Raumgefühl sorgt.

#### **Highlights:**

- Top-Lage im 3. Grazer Bezirk, in LKH und UNI Nähe!
- Perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Nähe zur Karl-Franzens-Universität und zur Innenstadt
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote in der Umgebung
- Gemütliche, ruhige Wohnatmosphäre

**Einziehen und Wohlfühlen!** Die Wohnung ist ideal für eine 3er WG und eignet sich hervorragend für Studierende oder junge Berufstätige, die Wert auf eine zentrale Lage und ein angenehmes Wohnumfeld legen. Greifen Sie schnell zu und sichern Sie sich diese begehrte WG in einer der besten Lagen von Graz!

Dieses Schmankerl wird nicht allzu lange zu haben sein - also warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap