

**IM HERZEN VON GRAZ: Stylish 2-Zimmer-Wohnung mit
Panoramablick auf den Schlossberg – Toplage in Geidorf!
Gleich anrufen und begeistern lassen!**



Objektnummer: 277802

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1959
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	59,70 m ²
Nutzfläche:	59,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	249.900,00 €
Kaufpreis / m²:	4.185,93 €
Betriebskosten:	124,54 €
USt.:	12,45 €
Provisionsangabe:	

8.996,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz







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

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel

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





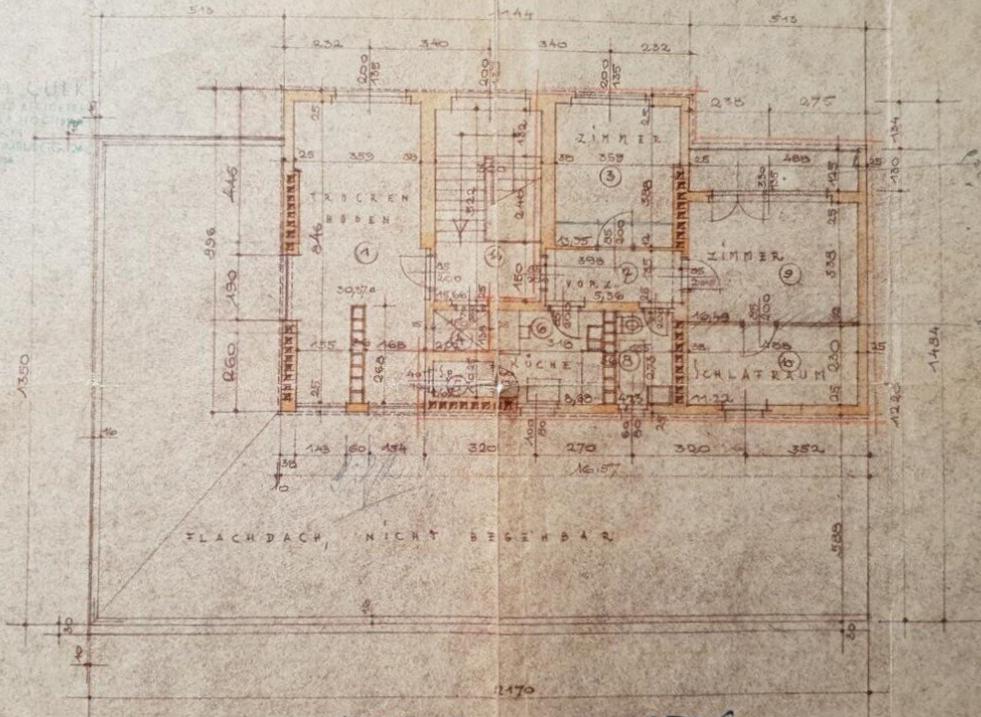
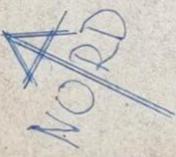
ALTES SCHLOSS

MASSSTA



Handwritten notes in the top right corner, including numbers like 5.10, 6.60, 8.85, and 4.88.

Planverfasser:
DIPLOM-INGENIEUR
GRABNER & CO. ARCHITECTEN
IN WIEN



LAIMBYRGASSE 26

GRAZ, APRIL 1954.

BAUWERBER:
Eigentümer Graz Laimbury
durch H. Dr. Fritz Laimbury
in Graz, Bergmannsgasse 20, Tel. 1111

BAUFÜHRER:



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

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- 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

IM HERZEN VON GRAZ: Stylish 2-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick auf den Schlossberg – Toplage in Geidorf! Gleich anrufen und begeistern lassen!

Diese von Grund auf sanierte 2-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk mit Lift bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: Stilvolle Farbwahl, eine elegante Ausstattung und eine unschlagbare Lage in Graz/Geidorf. Am Fuße des Schlossbergs gelegen - egal, ob Sie selbst einziehen möchten oder eine zukunftssichere Kapitalanlage suchen – hier treffen Sie die richtige Wahl!

Gerne laden Sie wir hier zum digitalen Rundgang durch die Wohnung ein: [3D-Rundgang](#)

Facts:

- **Lage:** Beliebte Wohngegend in Graz/Geidorf Grazer Innenstadt, mit hervorragender Infrastruktur und Nahversorgung. Am Fuße des Schloßbergs!
- **Zustand:** Komplett saniert – hier ziehen Sie sofort ein oder vermieten direkt weiter!
- **Stockwerk:** Oberstes Stockwerk – genießen Sie die Ruhe und eine atemberaubende Aussicht.
- **Heizung:** Moderne Fernwärme für effiziente und umweltfreundliche Wärmeversorgung.
- **Küche:** Brandneue Einbauküche – perfekt für Ihre kulinarischen Kreationen.

Highlights:

- **Sanierter Wohnraum:** Diese Wohnung wurde von Grund auf modernisiert und erstrahlt in neuem Glanz.

- **Zwei gut geschnittene Zimmer:** Vielseitig nutzbar – ideal für Paare oder Singles.
- **Offene und lichtdurchflutete Räume:** Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und großen Fensterflächen.
- **Neue Einbauküche inklusive:** Geschirrspüler, Dunstabzug, Backrohr, Herd und Kühlschrank – bereit für den ersten Kochabend!
- **Wunderschöne Fliesen im Badezimmer:** Stilvolles Design trifft auf Funktionalität.
- **Bad mit Fenster:** Genießen Sie natürliches Licht im Badezimmer, das mit einer Badewanne, WC und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet ist.
- **Oberstes Stockwerk:** Kein Lärm von oben, dafür absolute Ruhe und ein Gefühl von Freiheit.
- **Top Aussicht:** Genießen Sie den Blick über die Dächer von Graz – ein Highlight für jede Tageszeit.
- **Umweltfreundliche Fernwärme:** Effizient, modern und kostengünstig – perfekt für nachhaltiges Wohnen.
- **Attraktive Lage:** Nahversorgung, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar.
- **Flexible Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal für Eigennutzer, aber auch eine hervorragende Kapitalanlage mit hohem Vermietungspotenzial.
- **Sofort bezugsfertig:** Kein Renovierungsaufwand – Sie oder Ihre zukünftigen Mieter können direkt einziehen.

- **Neuer Vinylboden:** Für zusätzlichen Komfort und eine moderne Optik in den Wohnräumen.

Ihre Chance auf ein Zuhause mit Zukunft!

Diese komplett sanierte Wohnung kombiniert eine erstklassige Ausstattung mit einer idealen Lage in Graz. Als Eigennutzer genießen Sie höchsten Wohnkomfort und eine beeindruckende Aussicht, während Anleger von einem starken Vermietungspotenzial und einer wertstabilen Immobilie profitieren.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt vorzustellen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap