

Sorgenlos - Konfigurieren Sie mit! Exklusive, sanierte ca. 70 m² Altbauwohnung in der Hofgasse, Stadtzentrum von Graz!



Objektnummer: 278137

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1839
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	469.720,00 €
Infos zu Preis:	

inkl. 200m² Kellergewölbe

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz



Wohn- Essbereich wahlweise mit 26 m² oder 46 m²



Bad mit Glasduschwand, Waschtisch Spiegelschrank und Handtuchheizkörper



Blick Richtung Sporgasse



Blick Richtung Freiheitsplatz

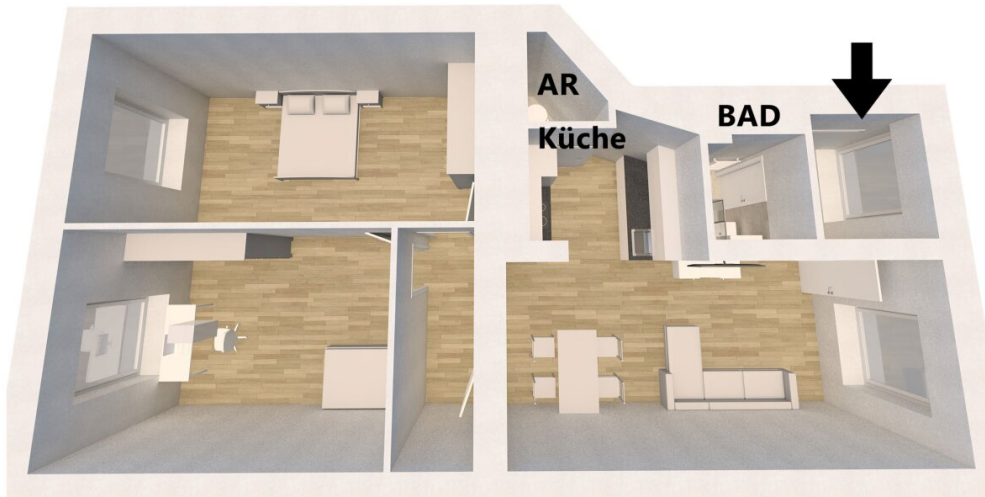


20 m² Schlafzimmer wahlweise mit Fischgrät- oder Schiffsbodenparkett

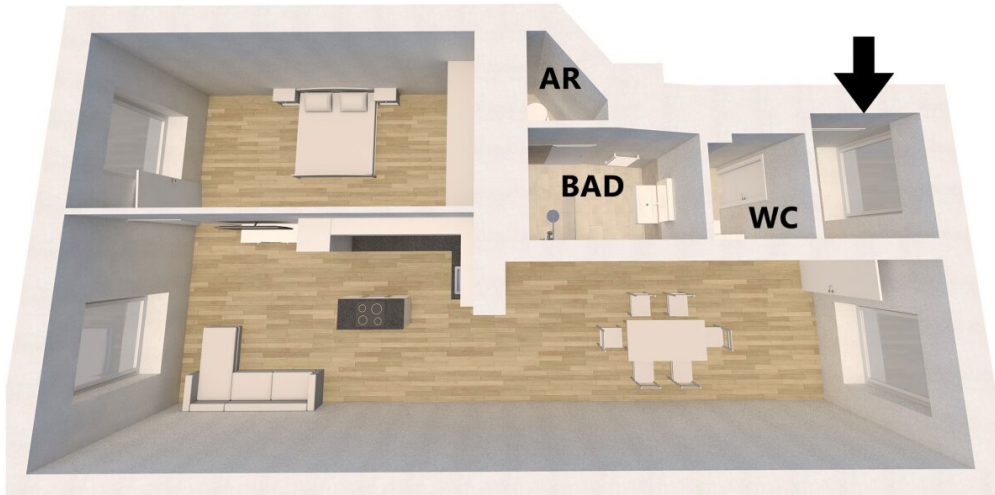








**Variante 1: Wohn- Essbereich,
plus 2 Zimmer, Vorraum, Bad und AR**



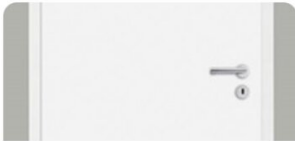
**Variante 2: Großer Wohn- Essbereich,
Schlafzimmer, Vorraum, Bad, WC, AR**



PARKETT | Eiche



VINYL | Classen



INNENTÜR | Weiß



RÖHRENSPAN | Eiche



Materialien aussuchen und in wenigen Wochen bezugsfertig übernehmen



FEINSTEINZEUG | Marmor



FLIESEN | Beige



ARMATUR | Black



REGENDUSCHE | Hans Grohe



Materialkatalog jetzt anfordern!

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.

- 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

!! BESTLAGE !!

**Konfigurieren Sie mit! Exklusive, sanierte ca. 70 m²
Altbauwohnung in der Hofgasse, Stadtzentrum von Graz!**

[3D-Rundgang](#)

(unsaniert)

Diese **sonnige Altbauwohnung** befindet sich im 3. Stock eines **klassizistischen Wohn-Geschäftshaus mit kolossaler Pilasterordnung**.

Das Haus wurde 1838 von F.X Aichinger im damals aufgelassenen und parzellierten Garten der **habsburgischen Hofburg** errichtet. Heute liegt das Haus in der Fußgängerzone!

Zur Wohnung:

Diese verfügt über eine Wohnfläche von ca. 70m² und umfasst 2 Zimmer.

Das hofseitigen Zimmer besticht durch den Blick zum Uhrturm und dem Schloßberg. Das südseitig gelegene Zimmer zeigt in die Hofgasse, vis á vis ein Rokokopalais und Renaissancebauten.

Die Raumhöhe beträgt in den Zimmern 3.40m, wodurch ein unglaubliches Raumgefühl entsteht.

Etwas ganz Besonderes ist, dass die Wohnung völlig barrierefrei mit einem Lift erreichbar ist.

Weiters gibt es einen beheizbaren Biedermeier-Kachelofen. Zusätzlich gibt es natürlich eine Zentralheizung, welche mit Gas betrieben wird und das Warmwasser erzeugt.

Optional kann das ganze Kellergewölbe im Ausmaß von ca. 200m² für 280.000 Euro mit

erworben werden (siehe Fotos!)

Betriebskosten sind hier sehr gering! Genau Abrechnung folgt demnächst.

Der Parkplatz im Innenhof wird jährlich zwischen den Eigentümern gewechselt. Ein Jahr hat man einen Parkplatz im Innenhof des Hauses, ein Jahr einen Tiefgaragenplatz in der Pfauengarage.

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!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <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 <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap