

**???????Stylisch, zentral, bezugsfertig – Ihre 80m<sup>2</sup>  
Wohnung in Graz mit uneinsichtigen Sonnenbalkon - ein  
wahrer WOHNTRAUM! inkl. Parkplatz!**



**Objektnummer: 278094**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steyrergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	95,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 61,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

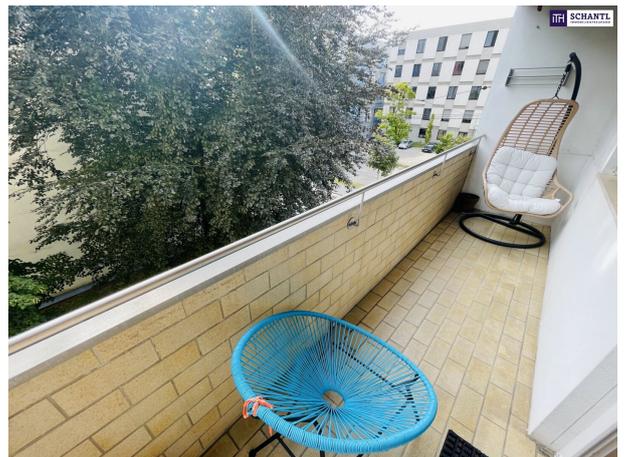


**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

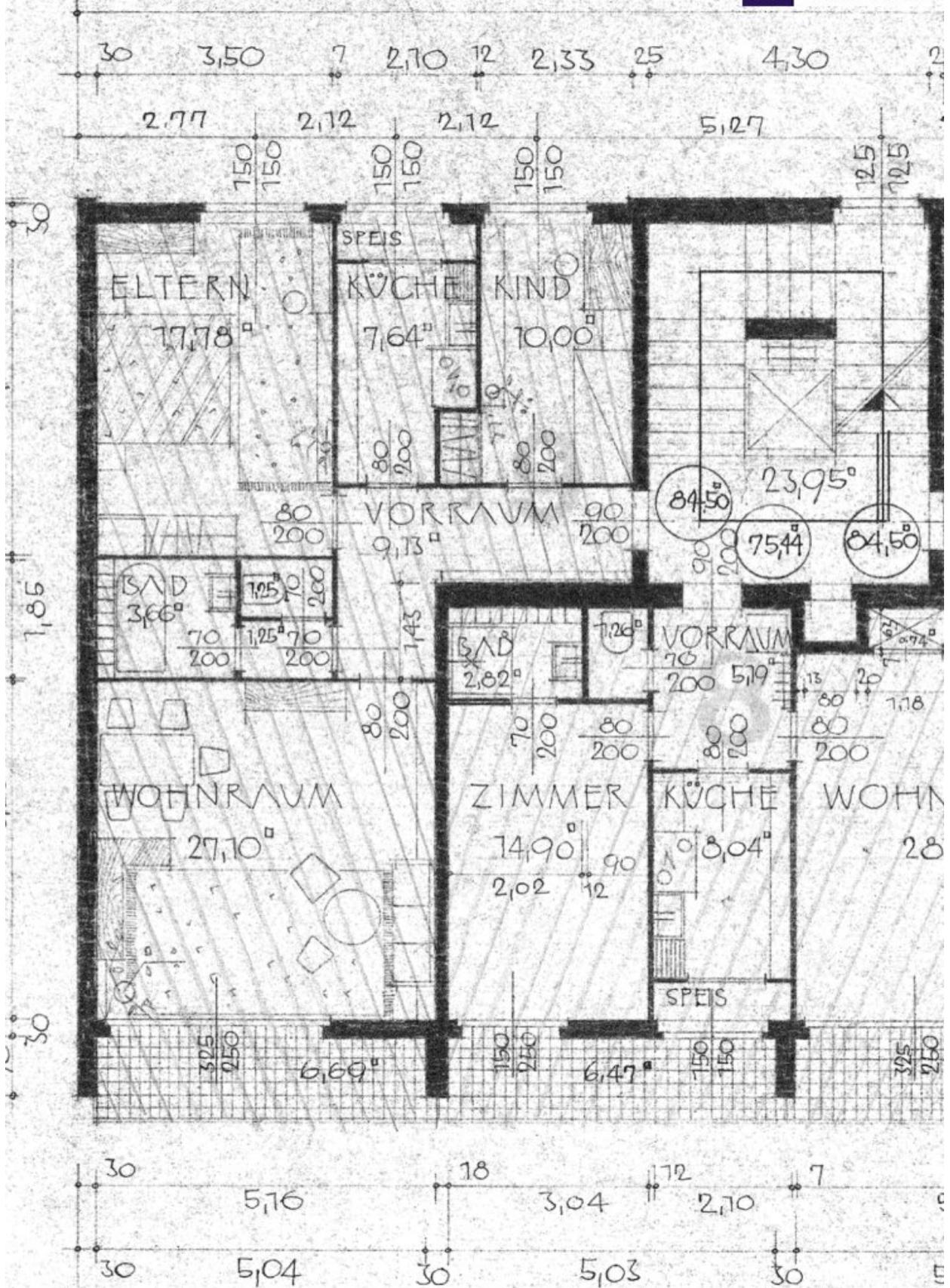












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## 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

**Stylisch, zentral, bezugsfertig – Ihre 80m<sup>2</sup> Wohnung in Graz mit uneinsichtigen Sonnenbalkon**

**- ein wahrer WOHNTRAUM! -**

**Perfekt für eine WG oder Kleinfamilie geeignet!**

**Stylisch, zentral, bezugsfertig – Ihre Wohnung in Graz**

Planen Sie den Traum von einem eigenen Zuhause in 8010 Graz in der Steiermark? *Dann ist dies Ihre Chance!*

Diese **einzigartige Immobilie** befindet sich in der **2. Etage** und bietet eine **Wohnfläche von 80m<sup>2</sup>**. Befeuert wird sie mit einer **Zentralheizung durch Fernwärme**.

Mit **super aufgeteilten drei Zimmern**, einem **Balkon mit sonniger Süd-West-Ausrichtung** und einem **frisch saniertem Bad** mit Fenster bietet sie alles, was Sie brauchen, um sich wie zu Hause zu fühlen.

Besonders zu erwähnen ist die **extra installierte elektrische Markise**, die dem Balkon bei Bedarf auch jederzeit **genug Schatten** spenden kann.

Der **Ausblick mitten ins Grüne** wird Sie begeistern!

Das Interieur wird durch **Fliesen** (Bad und WC), **Parkett** (3 Zimmern) und einem **Linoleum-Boden** im Vorhaus und der Küche veredelt.

Ein **Parkplatz mit Schranken** sorgt für zusätzliche Annehmlichkeiten bei der Parkplatzwahl.

Die Verkehrsanbindung ist einfach: **Bus und Straßenbahn sind direkt vor der Tür**.

In der Nähe befinden sich ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten, eine Universität, eine Höhere Schule und diverse ein Supermärkte.

## HIGHLIGHTS:

- 80m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 95m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 5m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- 7m<sup>2</sup> großer Balkon mit SÜD-WEST Ausrichtung mit Blick ins Grüne
- Hochwertige Parkett, Fliesen und Linoleum Böden verbaut
- NEUE FENSTER
- Zentralheizung - Fernwärme
- separate Küche
- perfekt für eine WG geeignet!
- direkt neben der TU-GRAZ
- nur wenige Minuten vom Grazer Zentrum entfernt
- LIFT vorhanden! Barrierefrei!
- Freie Abstellplätze bei der Hausanlage dabei
- elektrische Sonnen-Markise am Balkon verbaut

**Greifen Sie jetzt zu und machen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause wahr!**

## **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](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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap