

**WORAUF WARTEN? SELTENE GELEGENHEIT! Wohnen in  
Graz' schönster Lage – Altbaucharme mit unschlagbarem  
Investmentpotenzial! Vereinbaren Sie noch diese Woche  
einen Besichtigungstermin!**



**Objektnummer: 279237**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechbauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	187,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	784.999,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.197,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz











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 Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

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.



## 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

### **WORAUF WARTEN? SELTENE GELEGENHEIT! Wohnen in Graz' schönster Lage – Altbaucharme mit unschlagbarem Investmentpotenzial! Vereinbaren Sie noch diese Woche einen Besichtigungstermin!**

Inmitten des begehrten Herz-Jesu-Viertels erwartet Sie diese einzigartige und angemessen bepreiste Immobilie, die Stil und Funktionalität perfekt vereint. Mit einer großzügigen Fläche von 187 m<sup>2</sup>, hohen Räumen und einer optimalen Raumaufteilung bietet sie beste Voraussetzungen für vielseitige Nutzungskonzepte. Die bisherige Nutzung als Ordination ermöglicht eine nahtlose Weiterführung dieses Betriebs – alle Bedingungen dafür sind erfüllt. Gleichzeitig bietet das Objekt ausreichend Raum, um kreative Ideen zu verwirklichen. Ruhige Momente genießen Sie auf dem hofseitig gelegenen 15 m<sup>2</sup> Balkon – ein echtes Highlight mitten im urbanen Zentrum.

#### **Fakten:**

- **Fläche:** 187 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- **Balkon:** 15 m<sup>2</sup> Innenhofseitig und ruhig
- **Zustand:** Aufgelöste Ordination
- **Stockwerk:** Hochparterre
- **Lage:** Top-Adresse im Herz-Jesu-Viertel, Univiertel

#### **Highlights:**

- **Historischer Altbau-Charme:** Hohe Decken, klassische Flügeltüren und viel Tageslicht.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Praxis, Büro oder Wohnen.



- **Balkon zum Innenhof:** Ca. 15 m<sup>2</sup> Ruheoase im Herzen der Stadt.
- **Beste Infrastruktur:** Cafés, Universitäten und Geschäfte in unmittelbarer Nähe.
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar.
- **Flexible Gestaltung:** Individuelle Anpassung der Räumlichkeiten nach Ihren Bedürfnissen.
- **Investmentchance:** Wertsteigerungspotenzial in Top-Lage.
- **Perfekte Stadtlage:** Zentrale Adresse in einer der schönsten Straßen von Graz.
- **Saniertes Haus:** Das gesamte Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand und wurde erst kürzlich außen saniert - die Kosten hierzu **konnten zur Gänze von der bestehenden Reparaturrücklage bezahlt werden.**
- **Eindrucksvolle Nachbarschaft:** Umgeben von stilvollen Altbauten

## 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.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap