

**TOP-GELEGENHEIT! Traumhaftes Wohnhaus! Direkt am  
Ruckerlberg mit Top-Ausblick und  
Süd-Süd/West-Ausrichtung! Erstklassige Ausstattung  
vorhanden!**



**Objektnummer: 280161**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Argenotstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	250,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 541 10 47  
H +43 664 250 74 03







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

### **TOP-GELEGENHEIT! Traumhaftes Wohnhaus! Direkt am Ruckerlberg mit Top-Ausblick und Süd-Süd/West-Ausrichtung! Erstklassige Ausstattung vorhanden!**

Entdecken Sie ein einzigartiges Immobilienangebot in der begehrtesten Lage von Graz! Zum Verkauf steht ein exquisites Mehrfamilienhaus mit aktuell drei separaten Wohneinheiten, das keine Wünsche offenlässt.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine erstklassige Investitionsmöglichkeit. Lassen Sie sich von den Highlights dieses einmaligen Angebots überzeugen!

**Hinweis:** in der Anzeige wurden Symbolbilder verwendet!

**!! Auf konkrete Anfrage hin erhalten Sie umgehend das detaillierte Exposé !!**

#### **Gemeinsame Merkmale:**

- Jede Wohnung (3 Tops) verfügt über ein eigenes Lagerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.
- Die Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen und Genießen ein.
- Moderne Bauweise und hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohnambiente.

- Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und bieten einen wunderbaren Ausblick ins Grüne.

## HIGHLIGHTS:

- **Attraktive Lage:** Ruhig und zentral gelegen in 8047 Graz, nahe Einkaufszentren, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeiteinrichtungen.
- **Drei separate Wohnungen:** Jede Einheit bietet individuellen Wohnkomfort, ideal für Investoren oder Mehrgenerationenhaushalte.
- **Großzügige Terrassen:** Alle Wohnungen verfügen über großzügige Terrassen (17,54 m<sup>2</sup>, 24,85 m<sup>2</sup> und 58,43 m<sup>2</sup>) – perfekt für Entspannung und Outdoor-Aktivitäten.
- **Moderne Ausstattung:** Hochwertige Baumaterialien und moderne Bauweise gewährleisten ein angenehmes Wohnambiente.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Wohnräume und bieten eine wunderbare Aussicht ins Grüne.
- **Kellerabteile für jede Wohnung:** Zusätzlicher Stauraum für jede Einheit, praktisch und bequem zugänglich.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Ideal für Vermietung, Eigennutzung oder als Kombination beider Optionen.
- **Gute Verkehrsanbindung:** Einfacher Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln und wichtigen Verkehrswegen.
- **Naturnahe Umgebung:** Nähe zum Leechwald und Stadtpark bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.



- **Attraktives Investment:** Durch die begehrte Lage und hochwertige Ausstattung ist die Immobilie eine hervorragende Kapitalanlage mit stabiler Wertentwicklung.

## **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 <750m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <750m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap