

**Sensationelle LAGE ! ca. 70 m² Altbauwohnung im
Zentrum von Graz inkl. dem gesamten Kellergewölbe des
Altbaus mit ca. 200m² - passend für ein Atelier oder Büro!
WOHNUNGSEIGENTUM!**



Objektnummer: 280153

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienbetreuung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1839
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Nutzfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	200,00 m ²
Kaufpreis:	680.000,00 €
Infos zu Preis:	

inkl. 200m² Kellergewölbe

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a









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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

! Sensationelle LAGE !

ca. 70 m² Altbauwohnung im Zentrum von Graz inkl. dem gesamten Kellergewölbe des Altbaus mit ca. 200m² -

passend für ein Atelier oder Büro! WOHNUNGSEIGENTUM!

Diese sonnige Altbauwohnung befindet sich im 3. Stock eines klassizistischen Wohn-Geschäftshauses 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 hofseitige Zimmer besticht durch den Blick zum Uhrturm und dem Schloßberg. Das südseitig gelegene Zimmer zeigt in die Hofgasse, vis à 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.

Zum exklusiven Keller:

Das Kellergewölbe betritt man durch einen durchaus ansehnlichen Altbau-Stiegenabgang, der exklusiv nur Ihnen gehört.

Hier gibt es viele **zukünftige Nutzungsmöglichkeiten** (z.b als Lagerraum sofort nutzbar, Atelier, Büro etc.)

Optional können auch beide Objekte (Altbauwohnung 390.000,- Euro / Kellergewölbe 280.000,- Euro) einzeln 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