

**Neuer Glanz in zentraler Lage – Erstbezug nach Sanierung! 65 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Stadtwohnung mit großzügiger Wohnküche und perfektem Grundriss – Jetzt besichtigen!**



**Objektnummer: 280143**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 64,98 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,36                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 259.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 147,35 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 39,12 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 22,56 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Christopher Wischenbart, BSc**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



Der Käufer erhält vom Verkäufer

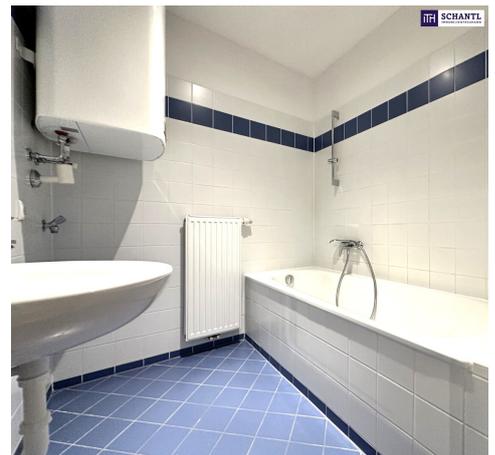


**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

# GRATIS

- 1) SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
- 2) SAMSUNG - Smart TV
- 3) SONOS - Surround Sound System

\* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten







**Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUEHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

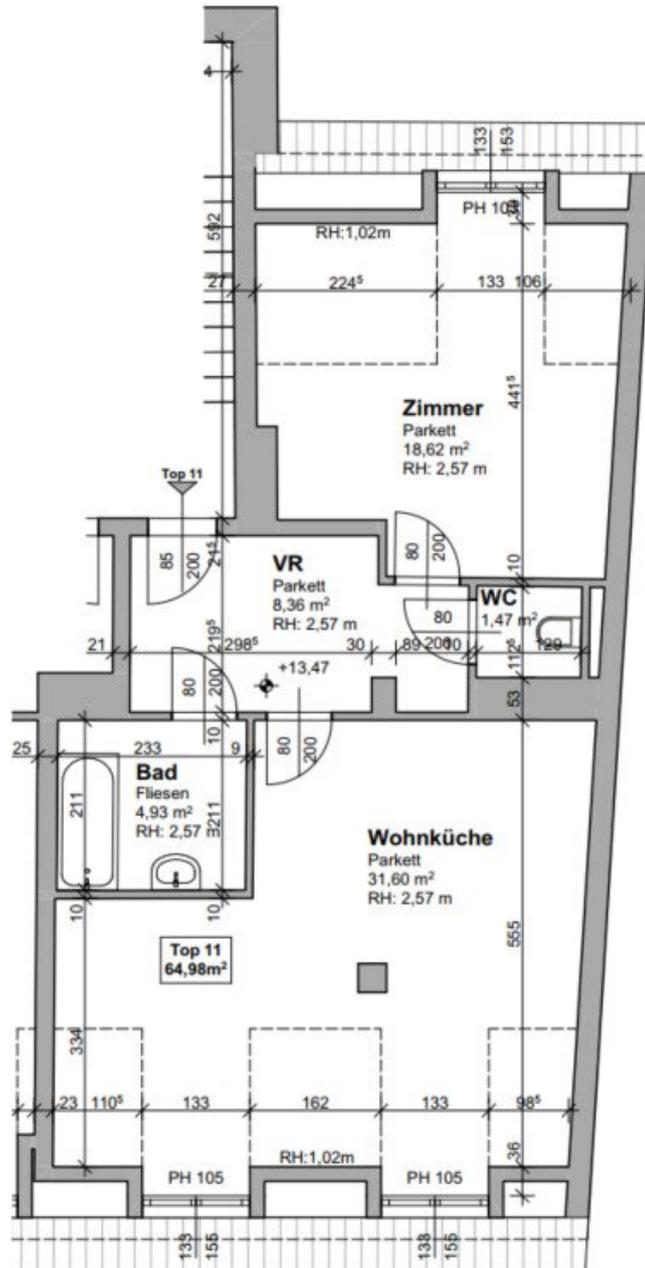
Top Fotos

Qualitätsiegel

**SCHANTL**  
IMMOBILIENREUEHAND

QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [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.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# 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

### **PREISREDUKTION! ERSTBEZUG NACH SANIERUNG!**

**Neuer Glanz in zentraler Lage – Erstbezug nach Sanierung! 65 m<sup>2</sup> 2-Zimmer-Stadtwohnung mit großzügiger Wohnküche und perfektem Grundriss –**

**Jetzt besichtigen!**

**Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!  
PROVISIONSFREI!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

(Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

Willkommen in Ihrer exklusiven Auswahl von insgesamt 6 verfügbaren Wohnungen in diesem begehrten Objekt! Jede Wohnung beeindruckt mit schön gestalteten Grundrissen, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bieten. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

**Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 64,98 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.**

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: 8,36 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 4,93 m<sup>2</sup>

- WC: 1,47 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 18,62 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: 31,60 m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Schlussphase der Sanierung und wird voraussichtlich Mitte Dezember 2023 schlüsselfertig übergeben. Die Küche wird bewusst nicht eingebaut, um dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit zu geben, seine persönliche Traumküche zu realisieren.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung gewährleistet.

### **GRATIS Goodie für den Käufer:**

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl

(Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

2. SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
4. SAMSUNG - Smart TV
6. SONOS - Surround Sound System

### **Sanierungsarbeiten am Gebäude:**

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

### Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

| Top | Geschoss | NFL                        | Balkon                    | Kaufpreis | Anmerkungen  |
|-----|----------|----------------------------|---------------------------|-----------|--|
| 7   | 2.OG     | (m <sup>2</sup> )<br>75,29 | (m <sup>2</sup> )<br>2,23 | € 299 000 | Saniert 2024;<br>neue Küche;   |
| 10  | 3.OG     | 68,61                      | 2,62                      | € 259 000 | Fernwärme;<br>Erstbezug<br>Guter Zustand;  |
|     |          |                            |                           |           | Küche nur mit<br>Spüle,<br><br>ohne Herd und<br><br>Kühlschrank;   |
| 11  | DG       | 64,98                      |                           | € 259 000 | Fernwärme<br>Saniert 2024;<br><i>keine</i> Küche<br><br>(auf Wunsch<br>auch mit<br>Küche);<br><br>neuer Boiler;<br>Fernwärme;<br>Erstbezug |

|    |    |       |           |   |
|----|----|-------|-----------|---|
| 12 | DG | 88,28 | € 349 000 | Saniert 2024;<br><i>keine</i> Küche<br><br>(auf Wunsch<br>auch mit<br>Küche);<br><br>neuer Boiler;<br>Fernwärme;<br>Erstbezug |
|----|----|-------|-----------|---|

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

## 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.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

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 <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap