Ankommen und Wohlfühlen: Stilvolle 3-Zimmer-Stadtwohnung mit Balkon im Herzen von Graz, 69 m²! Provisionsfrei – fragen Sie jetzt an und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 278293

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,61 m²
Nutzfläche:	68,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	155,04 €
Heizkosten:	58,31 €
USt.:	27,16 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

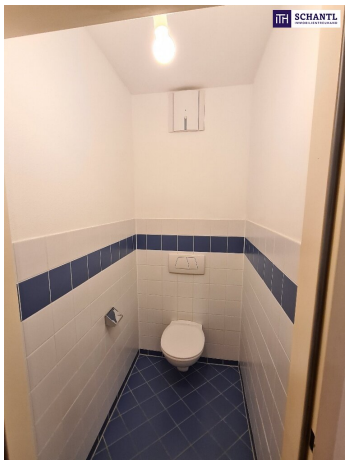
T +43 664 54 11 047
H +43 676 333 03 56

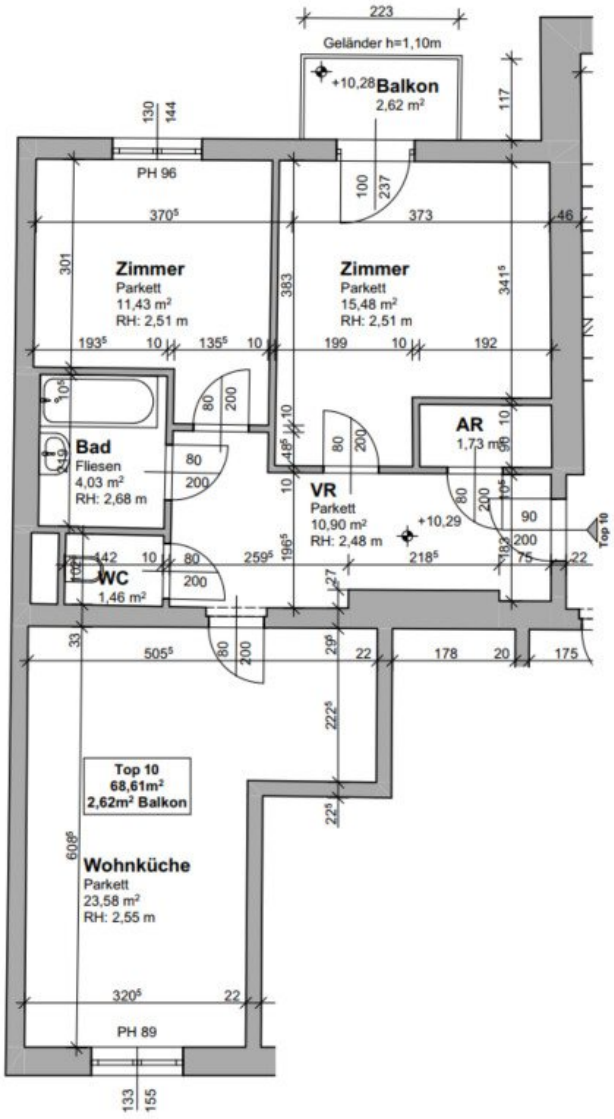
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

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:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
3D Grundriss
Qualitätssiegel
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT




223
Geländer h=1,10m
+10,28 Balkon
2,62 m²
PH 96
Zimmer
Parkett
11,43 m²
RH: 2,51 m
Zimmer
Parkett
15,48 m²
RH: 2,51 m
Bad
Fliesen
4,03 m²
RH: 2,68 m
AR
1,73 m²
VR
Parkett
10,90 m²
RH: 2,48 m
+10,29
WC
1,46 m²
Top 10
68,61m²
2,62m² Balkon
Wohnküche
Parkett
23,58 m²
RH: 2,55 m
PH 89
Top 10

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

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

Ankommen und Wohlfühlen: Stilvolle 3-Zimmer-Stadtwohnung mit Balkon im Herzen von Graz, 69 m²! Provisionsfrei – fragen Sie jetzt an und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Willkommen in Ihrer exklusiven Auswahl von insgesamt 4 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 3. Obergeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und lädt zum Verweilen ein. Mit einer Wohnfläche von 68,61 m² bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 10,90 m²
- Abstellraum: 1,73 m²
- Badezimmer: 4,03 m²
- WC: 1,46 m²
- Zimmer 1: 11,43 m²
- Zimmer 2: 15,48 m²
- Wohnküche: 23,58 m²

Der charmante **Balkon mit 2,62 m²** Fläche lädt dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen.

Ausstattung:

Es ist eine Küche (ohne Herd und Kühlschrank) vorhanden.

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

GRATIS Goodie für den Käufer:

Zusätzlich zu einer TOP Stadtwohnung 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 4 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 (m²)	Balkon (m²)	Kaufpreis	Anmerkungen
7	**2.OG**	**75,29**	**2,23**	**€ 299 000**	Saniert 2024; neue Küche; Fernwärme; Erstbezug
10	**3.OG**	**68,61**	**2,62**	**€ 259 000**	Guter Zustand; Küche nur mit Spüle, ohne Herd und Kühlschrank; Fernwärme
11	**DG**	**64,98**		**€ 259 000**	Saniert 2024; *keine* Küche (auf Wunsch auch mit Küche); neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug
12	**DG**	**88,28**		**€ 349 000**	Saniert 2024; *keine* Küche (auf Wunsch auch mit Küche); neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug

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!

http://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!

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