

Modernisierte Traumwohnung im Erdgeschoss – Ideal als Büro oder Zuhause mit Charme und Komfort! Neue Küche, Fischgrätparkett, Stuckdecken - jetzt gleich anfragen!



Objektnummer: 281440

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8020 Graz |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Wohnfläche: | 77,83 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 89,39 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,36 |
| Gesamtmiete | 798,49 € |
| Kaltmiete (netto) | 566,60 € |
| Kaltmiete | 722,26 € |
| Betriebskosten: | 155,66 € |
| USt.: | 76,23 € |
| Infos zu Preis: | |

Gesamtmiete inkl. BK & Möbelmieste, exkl. Heizung und Strom

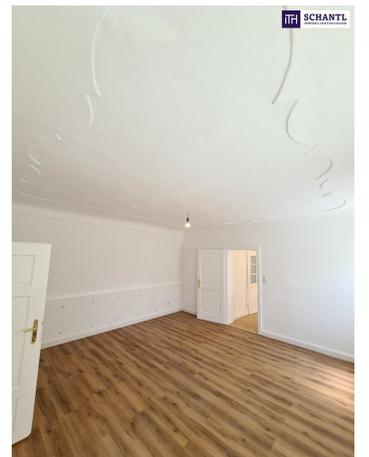
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA











Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN

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

OFFICE GRAZ

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




 3D Grundriss


 Social Media


 Home Staging


 Wohnungs- und Häuservideos


 Infrastrukturbericht


 Top Fotos


 Qualitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF

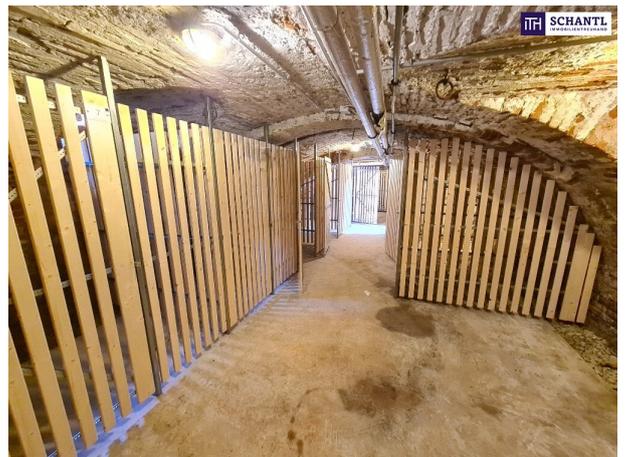
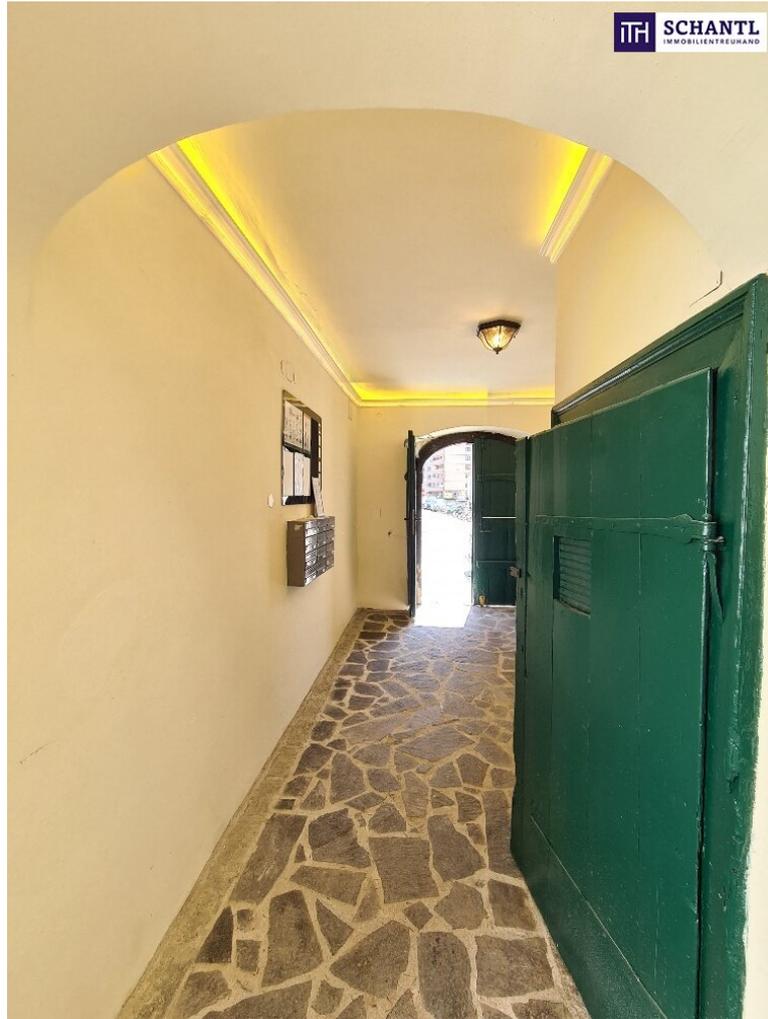




WWW.SCHANTL-ITH.AT

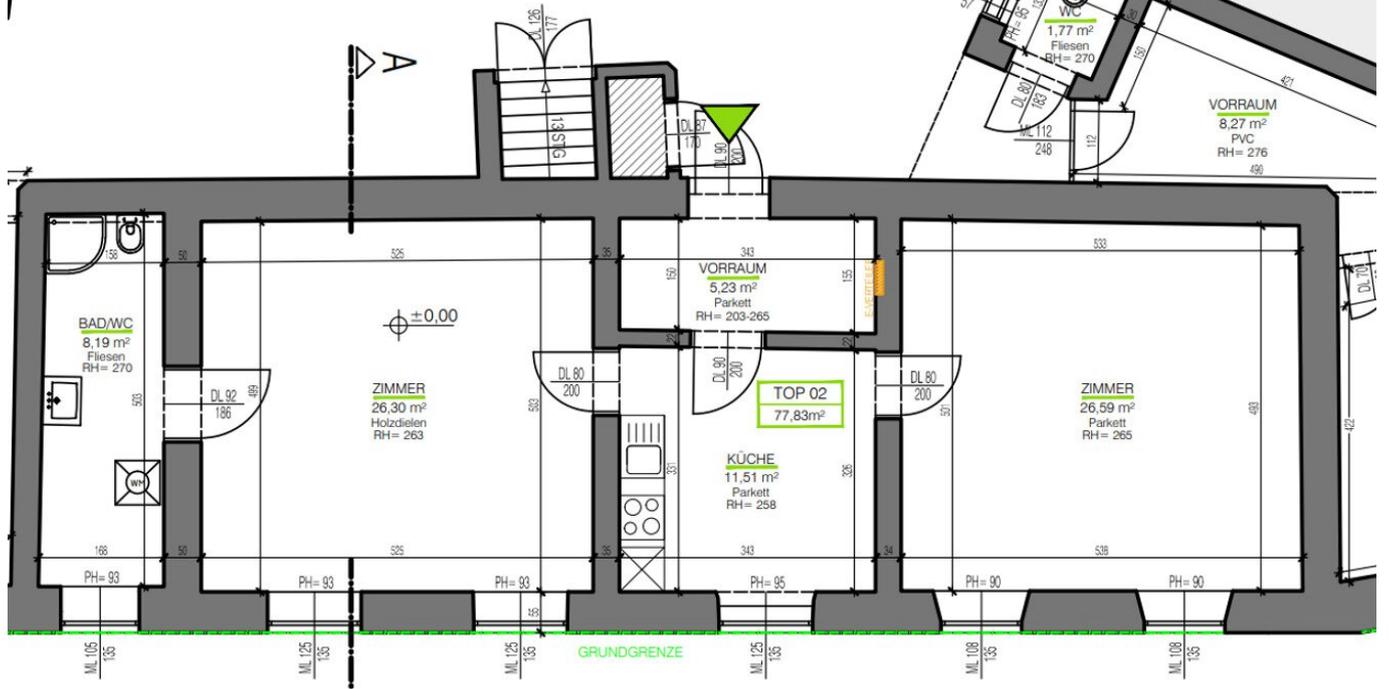








INNENHOF



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

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

Modernisierte Traumwohnung im Erdgeschoss – Ideal als Büro oder Zuhause mit Charme und Komfort! Neue Küche, Fischgrätparkett, Stuckdecken - jetzt gleich anfragen!

Diese charmante, frisch sanierte Mietwohnung eignet sich nicht nur hervorragend als Wohnraum, sondern auch als Büro. Die gelungene Sanierung des Hauses und die umfassende Modernisierung der Wohnung bieten Ihnen sowohl einen hohen Wohnkomfort als auch optimale Voraussetzungen für eine professionelle Nutzung. Die moderne Küche mit allen notwendigen Geräten wurde 2024 neu eingebaut, und die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Fernwärmeheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 5,23 m²
- **Küche:** 11,51 m²
- **Zimmer 1:** 26,59 m²
- **Zimmer 2:** 26,30 m²
- **Bad/WC:** 8,19 m² (Bad mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken)

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen ruhigen Innenhof, was für zusätzliche Ruhe sorgt – ideal für Arbeit und Entspannung.

Facts:

- **Nutzfläche (NFL):** ca. 77,83 m²
- **Nutzung:** Sowohl als Wohnung als auch Büro geeignet.

- **Zustand:** Erst kürzlich 2024 saniert und auf höchsten Standard gebracht.
- **Küche:** Neu und vollständig ausgestattet mit modernen Geräten.
- **Fernwärmeheizung:** Nachhaltige Wärmequelle für wohlige Temperaturen.
- **Bezug:** Ab sofort verfügbar, befristet für 3 Jahre.

Highlights:

- **Ausgezeichnete Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Haltestellen für Bus- und Straßenbahnlinien.
- **Stuckverzierungen:** Historische Stuckelemente an den Decken verleihen der Wohnung einen edlen Charme.
- **Fischgrätparkett:** Hochwertiges Parkett sorgt für eine elegante und zeitlose Optik.
- **Ruhige Lage:** Zugang zur Wohnung vom Innenhof bietet zusätzliche Ruhe, ideal für konzentriertes Arbeiten.
- **Großzügige Raumaufteilung:** Zwei großzügige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Büro und/oder Wohnraum.
- **Hochwertige Sanierung:** Modernisierung auf hohem Niveau für höchsten Wohn- und Arbeitskomfort.
- **Neue Küche:** Voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten für komfortables Kochen oder Büropausen.

- **Doppelwaschbecken:** Im modernen Badezimmer ist ausreichend Platz für Komfort und Funktionalität.
- **Zentrale Lage:** Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur.
- **Kellerabteil:** Praktischer Stauraum für zusätzliche Lagermöglichkeiten.
- **Vielseitig nutzbar:** Die flexible Nutzung als Wohnung oder Büro ermöglicht eine breite Zielgruppe.

Fazit:

Diese sanierte Wohnung bietet Ihnen die perfekte Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder ein professionelles Büro benötigen – diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wünsche zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance und kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

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!

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap