

**Sorgenlos - Konfigurieren Sie mit! Exklusive, sanierte ca. 70 m<sup>2</sup> Altbauwohnung in der Hofgasse, Stadtzentrum von Graz!**



**Objektnummer: 281782**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung              |
| <b>Land:</b>           | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 8010 Graz            |
| <b>Baujahr:</b>        | 1839                 |
| <b>Alter:</b>          | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 70,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>         | 2                    |
| <b>Bäder:</b>          | 1                    |
| <b>WC:</b>             | 1                    |
| <b>Stellplätze:</b>    | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 469.720,00 €         |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                      |

inkl. 200m<sup>2</sup> Kellergewölbe

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz



**Wohn- Essbereich wahlweise mit 26 m<sup>2</sup> oder 46 m<sup>2</sup>**



**Bad mit Glasduschwand, Waschtisch Spiegelschrank und Handtuchheizkörper**



**Blick Richtung Sporgasse**



Blick Richtung Freiheitsplatz

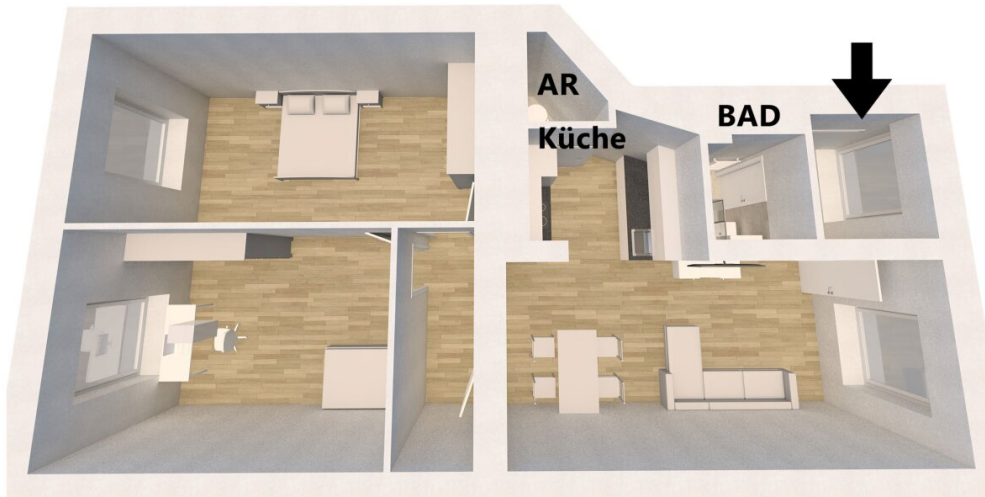


20 m² Schlafzimmer wahlweise mit Fischgrät- oder Schiffsbodenparkett

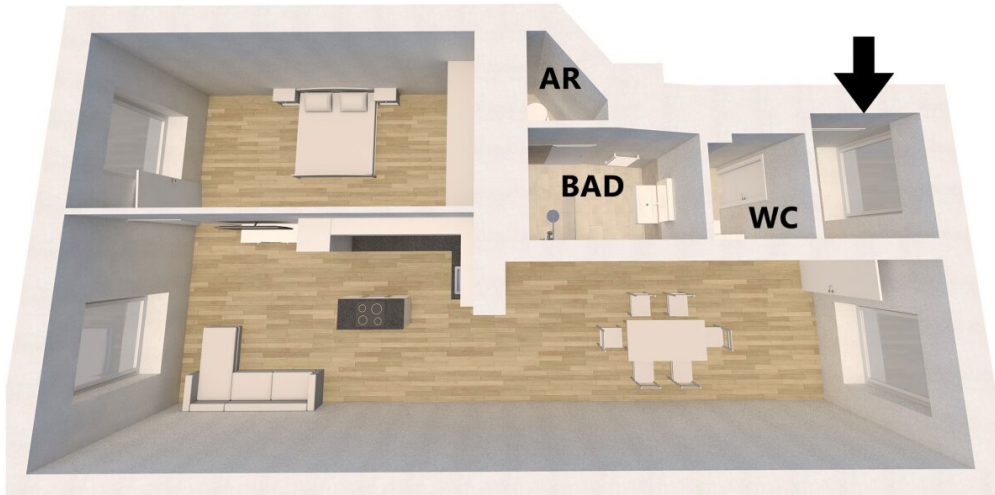








**Variante 1: Wohn- Essbereich,  
plus 2 Zimmer, Vorraum, Bad und AR**



**Variante 2: Großer Wohn- Essbereich,  
Schlafzimmer, Vorraum, Bad, WC, AR**





**PARKETT | Eiche**



**VINYL | Classen**



**INNENTÜR | Weiß**



**RÖHRENSPAN | Eiche**



**Materialien aussuchen und in wenigen Wochen bezugsfertig übernehmen**



**FEINSTEINZEUG | Marmor**



**FLIESEN | Beige**



**ARMATUR | Black**



**REGENDUSCHE | Hans Grohe**



**Materialkatalog jetzt anfordern!**

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

**!! BESTLAGE !!**

**Konfigurieren Sie mit! Exklusive, sanierte ca. 70 m<sup>2</sup>  
Altbauwohnung in der Hofgasse, Stadtzentrum von Graz!**

[3D-Rundgang](#)

(unsaniert)

Diese **sonnige Altbauwohnung** befindet sich im 3. Stock eines **klassizistischen Wohn-Geschäftshaus 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. 70m<sup>2</sup> und umfasst 2 Zimmer.

Das hofseitigen Zimmer besticht durch den Blick zum Uhrturm und dem Schloßberg. Das südseitig gelegene Zimmer zeigt in die Hofgasse, vis á 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.

**Optional kann das ganze Kellergewölbe im Ausmaß von ca. 200m<sup>2</sup> für 280.000 Euro mit**

**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](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.*

## **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