

## Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und herrlichem Fernblick



**Objektnummer: 282401**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	97,99 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	163,23 €
Heizkosten:	259,75 €
USt.:	68,27 €

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

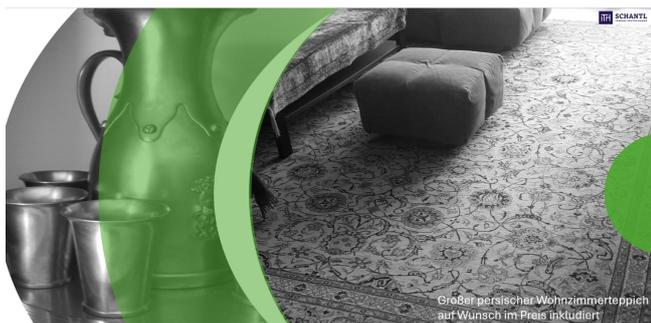
T +43 664 54 11 047  
H +43 676 333 03 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RADIO-ANLAGE



Großer persischer Wohnzimmer Teppich auf Wunsch im Preis inkludiert



Schlafzimmer/Büro



ITH SCHANTL

in Kooperation mit

**FINANCIAL INVEST**  
 VERMÖGENSTRECKEN

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

ITH SCHANTL

in Kooperation mit

**FINANCIAL INVEST**  
 VERMÖGENSTRECKEN

**Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.**

<p> <b>VERMÖGENSAUFBAU</b> Smart investieren, Zukunft gestalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien inkl.</li> <li>• Immobilienbewertung</li> <li>• Immobilienbeteiligungen</li> <li>• Vorsorgewohnung</li> <li>• Investmentfonds</li> <li>• Bauherrenmodelle</li> <li>• Unternehmensbeteiligungen</li> <li>• Edelmetalle</li> <li>• Technische Metalle</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p> <b>VERSICHERUNGEN</b> Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kreditversicherungen</li> <li>• Eigenheim &amp; Haushalt</li> <li>• Betriebsunterbrechung</li> <li>• Kranken- / Gesundheitsvers.</li> <li>• Unfallversicherungen</li> <li>• Sachversicherungen inkl. KFZ</li> <li>• Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen</li> <li>• Berufsunfähigkeitsvers.</li> <li>• uvm.</li> </ul>	<p> <b>FINANZIERUNG</b> Ihre Pläne, unsere Lösungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderungsberatung</li> <li>• Klassische Finanzierungen</li> <li>• Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)</li> <li>• Leasing - Kfz- &amp; Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)</li> <li>• Immobilienleasing</li> <li>• Privatfinanzierungen</li> <li>• Umschuldungen</li> <li>• uvm.</li> </ul>
---	---	---

Office Wien: Passauer Platz 6, 1010 Wien  
 T: +43 664 547 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

### Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und herrlichem Fernblick

Diese **helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung** im **6. Stock** eines gepflegten Mehrparteienhauses aus ca. **1973** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine große Loggia und viel Stauraum.

Das **Wohn-/Esszimmer** ist lichtdurchflutet und bietet durch große Fenster eine freundliche Wohnatmosphäre. Es ist vollständig **ingerichtet** und verfügt über **ein Radio, einen TV sowie einen großzügigen Ess- und Sitzbereich für bis zu 6 Personen**. Von hier aus gelangt man auf die **großzügige Süd-/West-Loggia**, die viel Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet.

Die **Küche** ist **separat** gehalten und praktisch gestaltet – ideal für alle, die beim Kochen ungestört sein möchten. Die Wohnung verfügt über **zwei Schlafzimmer** sowie einen **zusätzlichen Schrankraum mit maßgefertigten, fix verbauten Einbauschränken vom Tischler**, die optimalen Stauraum bieten.

Das **Badezimmer** ist mit **Badewanne und Dusche** ausgestattet, während das **WC separat** ist – ein Pluspunkt für zusätzlichen Komfort. Die Böden sind mit **Teppich** ausgelegt, was für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Auf Wunsch kann die Wohnung auch **möbliert** übernommen werden.

Ein **Lift** ist vorhanden, wodurch die Wohnung bequem erreichbar ist.

#### Zusammenfassung:

Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für Paare, Familien oder auch als Investitionsobjekt für Kapitalanleger. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage und erleben Sie die Lebensqualität, die Graz zu bieten hat.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in dieser attraktiven Wohnung zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern! Graz wartet auf Sie!

#### 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](http://www.sfi-invest.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap