

Preisreduktion! Stilvolle 3-Zimmer-Stadtwohnung mit Balkon im Grazer Zentrum, 69 m²! Provisionsfrei – jetzt anfragen und Ihr neues Zuhause entdecken!



Objektnummer: 283625

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,61 m ²
Nutzfläche:	68,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	166,14 €
Heizkosten:	56,26 €
USt.:	27,86 €
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 Ihnen
Verfügung.



termin zur









Der Käufer erhält vom Verkäufer



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

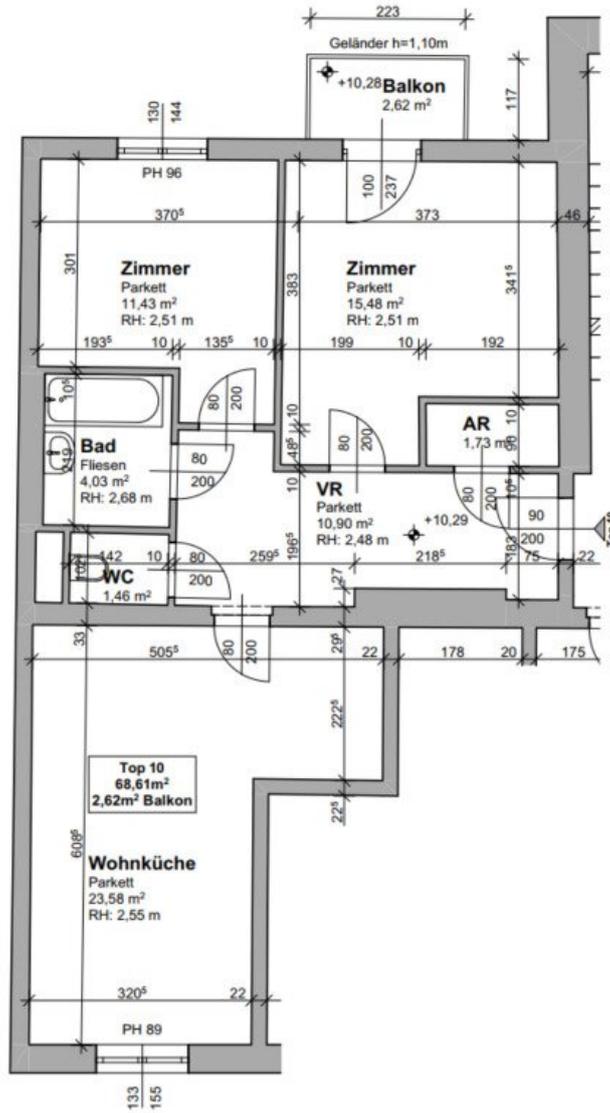
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
Top Fotos
Qualitätsiegel

FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://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 | 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! Stilvolle 3-Zimmer-Stadtwohnung mit Balkon im Grazer Zentrum, 69 m²! Provisionsfrei – jetzt anfragen und Ihr neues Zuhause entdecken!

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	Zimmer	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m ²		m ²	m ²		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	Unsaniert , Totalsanierung

						erforderlich, Fernwärme, Küche, Kellerabteil	
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	2024 saniert , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil
11	DG	64,98	2	72		€ 249 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten
12	DG	88,28	4	72		€ 346 000	2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, mit eigenem Garten

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.

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