

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über
Graz – 84 m² in zentraler Lage! Interessant für Eigennutzer
und Anleger!**



Objektnummer: 285502

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arnold-Luschin-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	176.000,00 €
Provisionsangabe:	

6.336,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

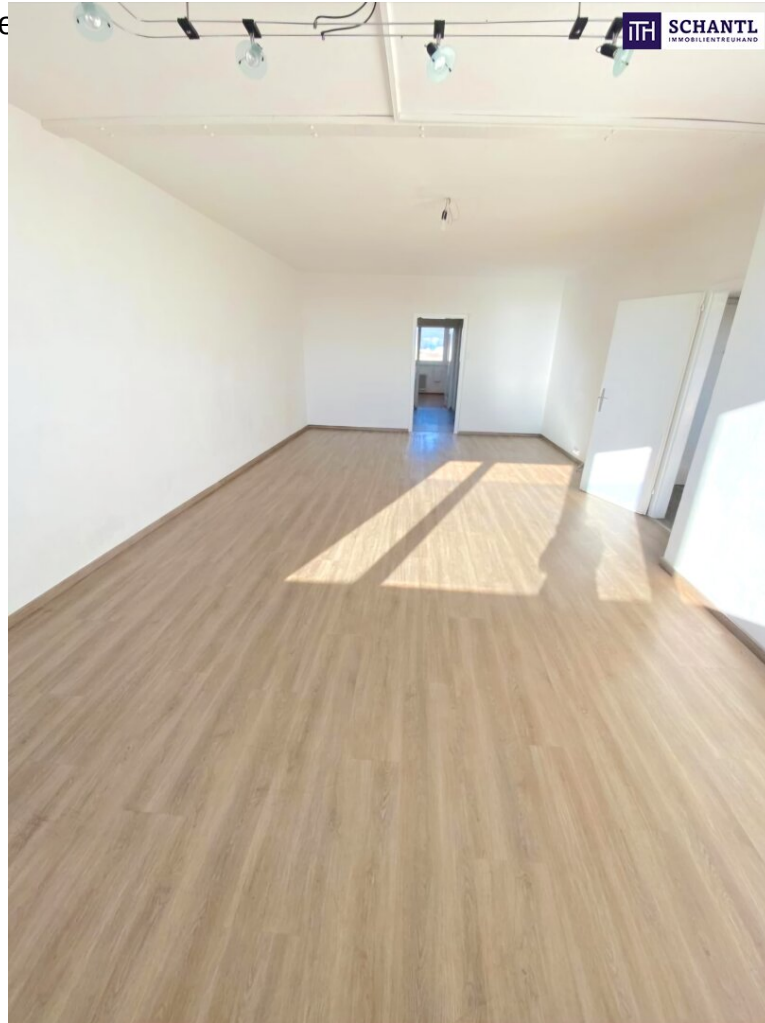


Christopher Wischenbart, BSc

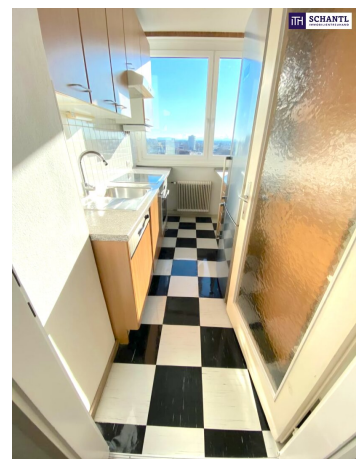
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 5411047
H +43 664 2507403

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur





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.

- 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



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

BEZEICHNUNG Arnold-Luschin-Gasse 6_Graz_Wohngebäude 330601/1930

Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1969
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Arnold-Luschin-Gasse 6	Katastralgemeinde	Gries
PLZ/Ort	8020 Graz	KG-Nr.	63105
Grundstücksnr.	1106	Seehöhe	360 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HStB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2006 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über Graz – 84 m² in zentraler Lage!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese wunderschöne, **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** im **8. Stock** eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen eine beeindruckende **Weitsicht über Graz** und überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung.

Dank **Lift** erreichen Sie Ihr neues Zuhause bequem und barrierefrei.

Die Wohnung besticht durch ihre **großzügigen, hellen Räume**, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Der Wohnbereich bietet **viel Platz für gemütliche Abende**, während die beiden Schlafzimmer als ruhige Rückzugsorte dienen.

Die moderne **Küche** ist funktional ausgestattet – perfekt für alle, die gerne kochen.

Ein besonderes Highlight ist der **traumhafte Blick über die Stadt**, den Sie aus fast allen Räumen genießen können. Hier erleben Sie Sonnenaufgänge und die funkelnden Lichter von Graz bei Nacht – einfach magisch!

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer **perfekten Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch Parks und Freizeitmöglichkeiten laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Wohnung ist momentan vermietet, kann aber nach Absprache innerhalb von 3 Monaten für Eigennutzer geräumt werden.

Highlights dieser Wohnung & Lage:

- **84 m² Wohnfläche** – perfekt aufgeteilt für Paare, Familien oder als Anlage
- **Traumhafter Weitblick über Graz** – genießen Sie die Skyline bei Tag & Nacht
- **Helle, freundliche Räume** – große Fenster lassen viel Tageslicht herein
- **Top gepflegter Zustand** – sofort einziehen & wohlfühlen!
- **Ideale Raumaufteilung** – großzügiger Wohnbereich & zwei gemütliche Schlafzimmer
- **Moderne Küche** – stilvoll & funktional für alle Hobbyköche
- **Lift im Haus** – bequemer & barrierefreier Zugang zur Wohnung
- **Perfekte Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte in unmittelbarer Nähe
- **Öffentliche Verkehrsanbindung** – Bus- & Straßenbahnhaltestelle fußläufig erreichbar
- **Erholung & Freizeit** – Parks, Sportmöglichkeiten & Spazierwege in der Nähe

Diese Wohnung vereint **Komfort, Helligkeit und eine unschlagbare Aussicht** – eine seltene Gelegenheit in Graz!

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 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap