

**IM HERZEN VON GRAZ: ALTBAU-CHARME MIT
SONNENBALKON! 3 Zimmer mit elegantem Parkett +
modern saniertes BAD & WC - WOHLFÜHLGARANTIE!**



Objektnummer: 286644

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pestalozzistraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1909
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Gesamtmiete	1.185,00 €
Kaltmiete (netto)	952,07 €
Kaltmiete	1.163,82 €
Betriebskosten:	211,75 €
USt.:	21,18 €
Infos zu Preis:	

Möbelmiete inkludiert: Küche, sowie saniertes WC & Badezimmer

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







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

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

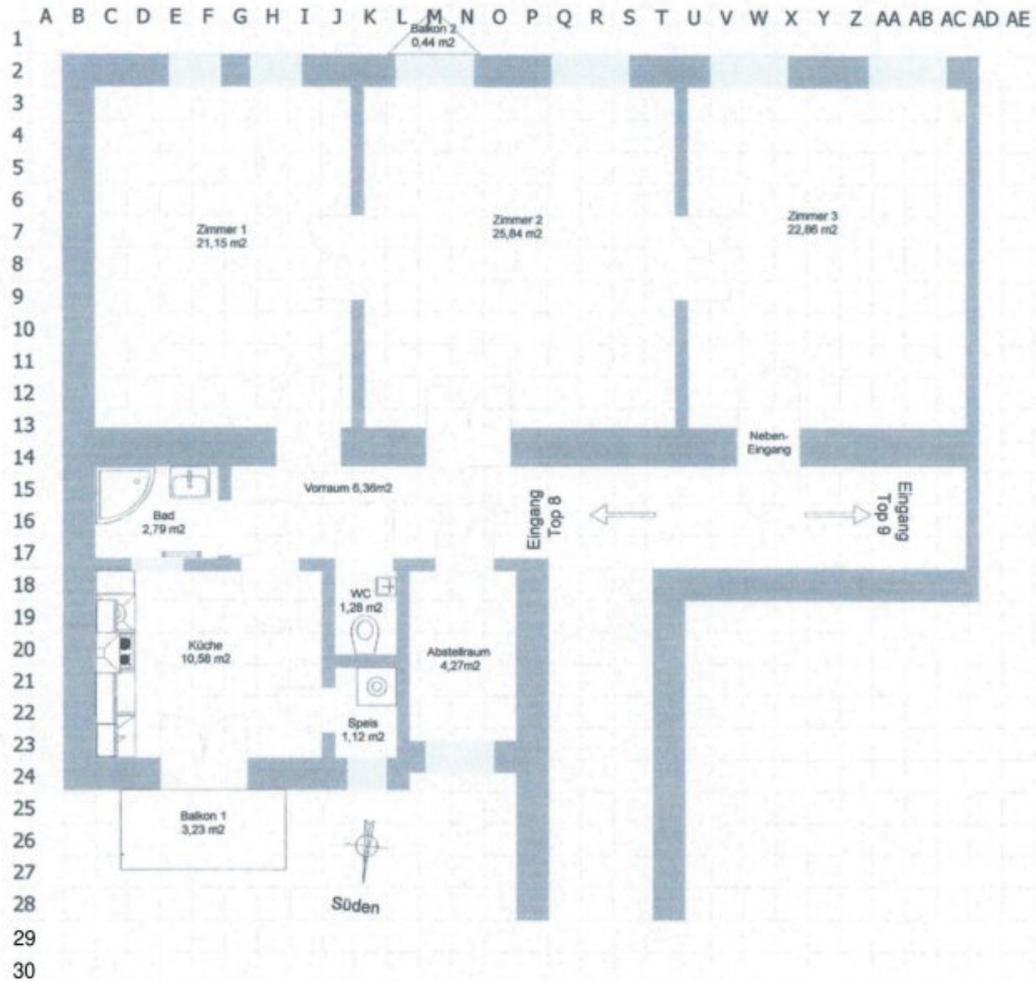
Quantitätssiegel

FOLGEN SIE UNS AUF **WWW.SCHANTL-ITH.AT**





Wohnung Pestalozzistraße



250 cm; 1 : 89,21

Projekt GroBen: 1345x1300 cm

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

IM HERZEN VON GRAZ: ALTBAU-CHARME MIT SONNENBALKON! 3 Zimmer mit elegantem Parkett + modern saniertes BAD & WC - WOHLFÜHLGARANTIE!

Willkommen in einer Wohnung, die Altbaucharme und modernen Wohnkomfort in vollendeter Harmonie vereint. In der begehrten Pestalozzistraße eröffnet sich im zweiten Stock eines eindrucksvollen Gebäudes ein Refugium, das Eleganz, Licht und Großzügigkeit ausstrahlt. Hier wohnen Sie in einem Ambiente, das sowohl Prestige als auch pure Wohlfühlatmosphäre verkörpert – eine Wohnung, die man mit Stolz sein Zuhause nennt.

5 Highlights

2. **Großzügig und lichtdurchflutet** – sonnige Räume, die durch hohe Decken und große Fenster ein unvergleichlich offenes Wohngefühl vermitteln.
4. **Exklusiver Altbauflair** – originaler, liebevoll aufgearbeiteter Parkettboden in den Schlafzimmern in sensationellem Zustand.
6. **Zwei Balkone** – ein kleiner, straßenseitiger Balkon und ein großer, südseitig ausgerichteter Innenhofbalkon als sonniger Rückzugsort.
8. **Prestigeträchtige Lage** – wenige Schritte zur Altstadt, zu Kultur, Universitäten und exklusiven Einkaufsmöglichkeiten; dazu ausgezeichnete Parkplatzsituation.
10. **Wohlfühlfaktor im ganzen Haus** – großzügige Allgemeinflächen und ein stilvoller Eingangsbereich, die das Heimkommen zu einem besonderen Erlebnis machen.

10 Fakten zur Wohnung

2. Wunderschön sanierte und frisch renovierte Altbauwohnung im zweiten Stock mit charmantem Vorraum.
4. Drei Schlafzimmer, die viel Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten.
6. Praktischer Arbeitsraum/Stauraum mit **4,27 m²** für komfortables Verstauen.
8. Eine Speise, direkt von der Küche begehbar – perfekt für Vorräte.

10. Zwei Balkone: straßenseitig klein, innenhofseitig großzügig und sonnig mit Südausrichtung.
12. Einbauküche für die kulinarischen Momente im Leben
14. Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Handtuchwärmer, WC separat, beide mit zeitgemäßen Fliesen ausgestattet.
16. Angenehme Betriebskosten von nur **232,92 € monatlich (Akonto)**– sehr überschaubar für eine Altbauwohnung dieser Größe.
18. Heizungssystem: Gasheizung - Referenzwert: ca. 114€ monatlich (nicht im Mietpreis enthalten).
20. Lagevorteil: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens sowie die Grazer Altstadt sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Im Innenhof finden Sie zudem eine gemütliche Abstellmöglichkeit für Fahrräder, die sicher und geschützt platziert werden können. Ergänzend verfügt die Wohnung über einen Erdkeller. Die Parkplatzsituation gestaltet sich für Grazer Verhältnisse außergewöhnlich angenehm – hier stehen ausreichend öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Kleiner Hinweis: Ein Kamin ist in der Wohnung vorhanden, dieser kann jedoch nicht verwendet werden.

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.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap