

**Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und
Innenhofblick in zentraler Grazer Lage! Gleich anfragen -
es lohnt sich!**



Objektnummer: 286854

Eine Immobilie von Schantl ITI Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.234,00 €
Kaltmiete	1.450,00 €
Betriebskosten:	216,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten ca. € 82,-- mtl. (inkl. USt)

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

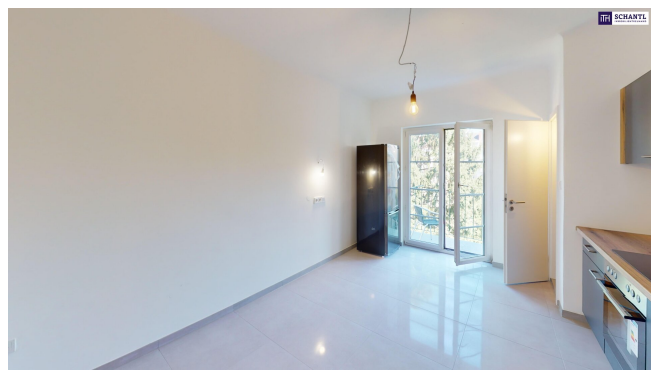
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA









**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
Hausvideos


Infrastrukturbericht


Top Fotos


Qualitätssiegel



FOLGEN SIE UNS AUF

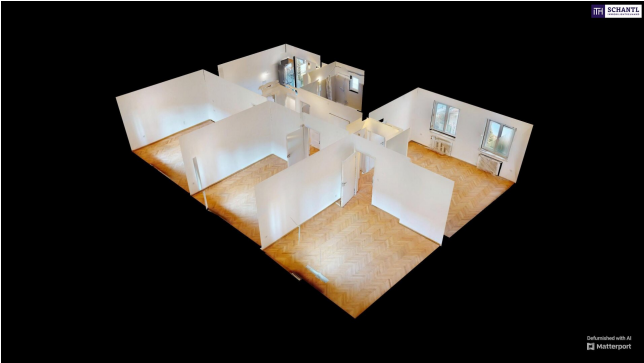




WWW.SCHANTL-ITH.AT







Floor 1

120.6 m²



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



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



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



in
Kooperation
mit



FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND

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

Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Innenhofblick in zentraler Grazer Lage! Gleich anfragen - es lohnt sich!

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Grazer Bezirk Geidorf überzeugt mit Stil, Komfort und einer idealen Raumaufteilung – perfekt für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften. Auf rund 120 m² Wohnfläche erwarten Sie drei separat begehbare Schlafzimmer, eine großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche sowie ein ruhiger Balkon mit Blick in den Innenhof – eine seltene Kombination aus urbanem Leben und Rückzugsoase mitten in der Stadt. Die umfassende Sanierung im Jahr 2025 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort: neuer Fischgrätparkett, moderne Einbauküche (Lieferung: Juli 2025) und frisch ausgemalte Räume schaffen ein hochwertiges Ambiente. Die zentrale Lage mit Nähe zum Jakominiplatz, der Universität und vielfältiger Nahversorgung rundet dieses attraktive Angebot ab. Einziehen und wohlfühlen.

5 Fakten auf einen Blick

- 2. **Lage:** Zentrale Wohngegend in Graz
- 4. **Wohnfläche:** ca. 120 m², 4 Zimmer (davon 3 Schlafzimmer + 1 große Essküche)
- 6. **Stockwerk:** 4. Obergeschoss (ohne Lift)
- 8. **Bezug:** möglich ab September 2025
- 10. **Balkon:** Ausrichtung zum ruhigen Innenhof

10 Highlights dieser Wohnung

- 2. **Umfassende Renovierung 2025** – inklusive neuer Küche, Böden und Malerei
- 4. **Eleganter Fischgrätparkett** in allen Wohn- und Schlafräumen
- 6. **Alle Zimmer separat begehbar** – ideal für Familien oder Wohngemeinschaften
- 8. **Große, helle Wohnküche** mit Platz für Esstisch

10. **Neue Einbauküche**

12. **Balkon mit Innenhofblick** – ruhige Rückzugsoase mitten in der Stadt

14. **Innenstadtnah** – ca. 10 Gehminuten zum Jakominiplatz

16. **Großzügige Fensterflächen** – lichtdurchflutete Räume mit angenehmer Atmosphäre

18. **Separates WC und Speis** – praktischer Stauraum und Komfort im Alltag

20. **Beliebte Lage in Graz-Jakomini** mit sehr guter Anbindung und Nahversorgung

Raumaufteilung

- Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- Separates WC
- Speis / Abstellraum
- Innenhofbalkon

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in **Graz-Jakomini**, einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt. Die Lage bietet kurze Wege zu Universität, Stadtpark, Supermärkten, Apotheken, Cafés sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Der **Jakominiplatz ist in rund 10 Minuten zu Fuß erreichbar**, womit Sie optimal an das Grazer Stadtzentrum angebunden sind.

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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap