

**Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben. Ein Zuhause, das mehr  
ist als vier Wände – Ihr Rückzugsort mitten in  
Graz-Jakomini.**



Küche unmöbliert

**Objektnummer: 290135**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung            |
| <b>Land:</b>           | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 8010 Graz          |
| <b>Baujahr:</b>        | 1960               |
| <b>Zustand:</b>        | Teil_vollrenoviert |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 102,00 m²          |
| <b>Zimmer:</b>         | 5                  |
| <b>Bäder:</b>          | 1                  |
| <b>WC:</b>             | 1                  |
| <b>Balkone:</b>        | 1                  |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 275.000,00 €       |
| <b>Betriebskosten:</b> | 216,00 €           |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                    |

Heizkosten ca. € 82,-- mtl. (inkl. USt) Instandhaltung ca. 111,-- mtl.

## Ihr Ansprechpartner



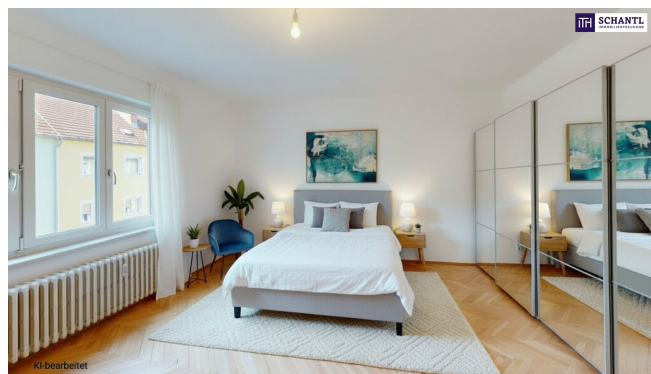
### **Patrick Hrauda, BA**

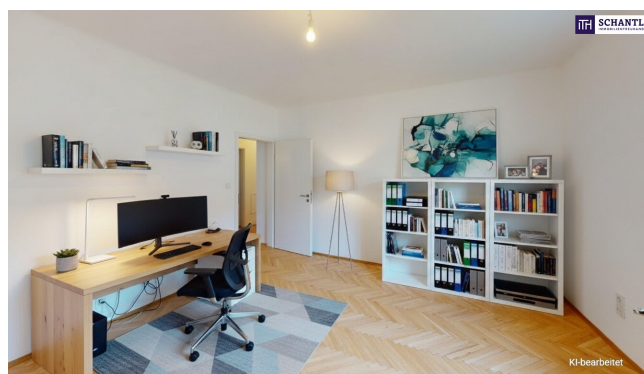
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047  
H +43 676 3330356

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











**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

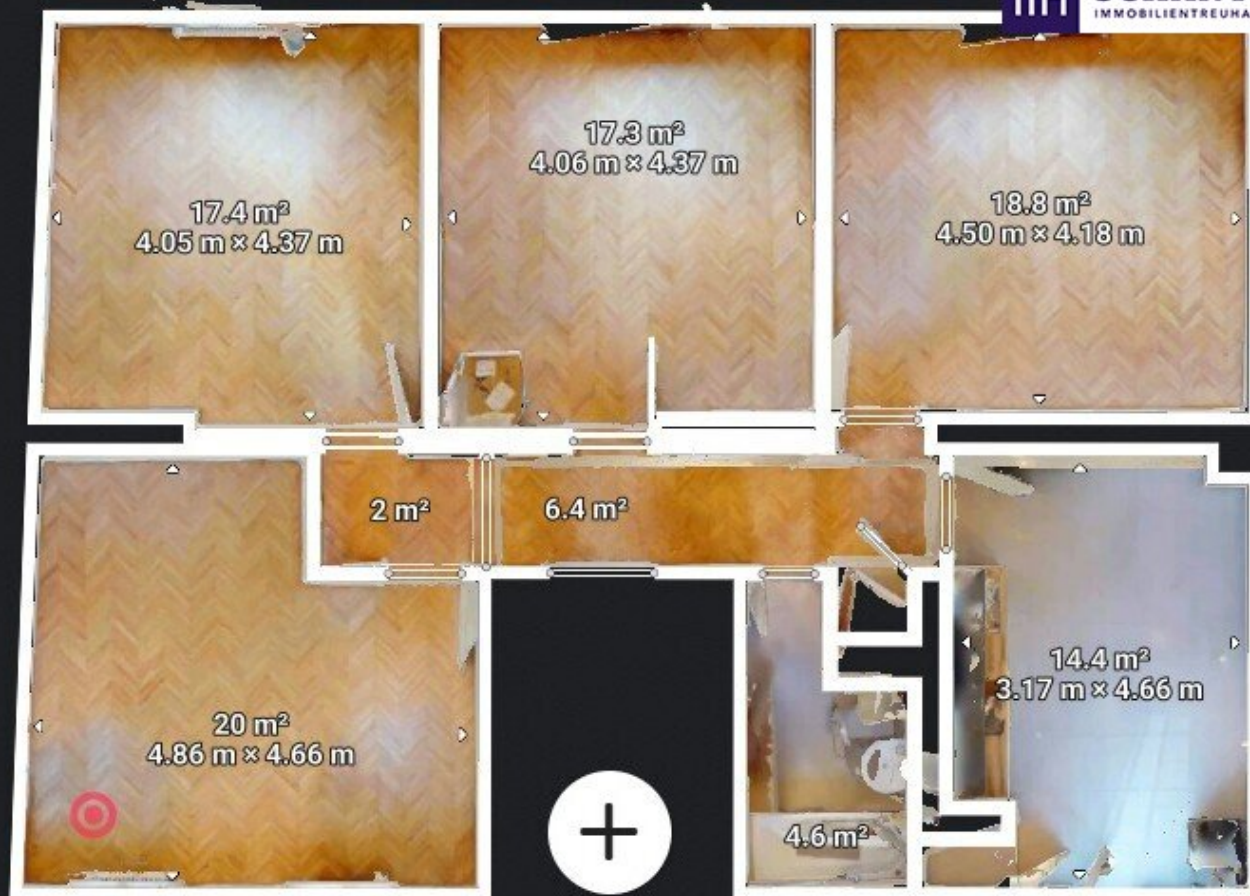
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



**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](https://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](https://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENREHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREHAND

# 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

### Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben.

***Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – Ihr Rückzugsort mitten in Graz-Jakomini.***

**Seltenheit am Markt:** Diese großzügige und frisch sanierte **5-Zimmer-Eigentumswohnung** (4 Schlafzimmer + große Wohnküche) vereint urbanen Lifestyle, modernen Wohnkomfort und ein außergewöhnlich gutes **Preis-Leistungs-Verhältnis**. Ideal für alle, die sich den Traum vom stilvollen Eigentum in zentraler Lage erfüllen möchten – und ebenso interessant für Anleger, die auf nachhaltige Wertentwicklung setzen. Mit rund **102 m² Wohnfläche** bietet diese Wohnung den perfekten Mix aus Raum, Licht und Atmosphäre. Vier separat begehbare Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit Balkonzugang und ein **ruhig gelegener Innenhofbalkon** schaffen ein harmonisches Wohngefühl mitten in der Stadt – ein Zuhause zum Wohlfühlen und Entspannen. Die **Sanierung 2025** verleiht der Wohnung ein hochwertiges, modernes Ambiente: modernisierter **Fischgrätparkett**, frisch ausgemalte Räume und eine **neue Design-Einbauküche** (Lieferung Juli 2025) sorgen für zeitgemäßen Stil und Komfort.

Ein weiterer Pluspunkt: Durch den Verzicht auf einen Lift sind die **Betriebskosten besonders niedrig**, was die Wohnung auch für Anleger besonders attraktiv macht. Zudem überzeugen die **günstigen Heizkosten**, wodurch sich die laufenden Aufwendungen angenehm überschaubar gestalten.

Dank der zentralen Lage im beliebten **Bezirk Jakomini** profitieren Sie von kurzen Wegen zur Innenstadt, zur Universität und zum Jakominiplatz. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken und gemütliche Cafés befinden sich in direkter Umgebung.

Ob als **Eigenheim mit hoher Lebensqualität** oder als **renditestarke Kapitalanlage** – diese Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung, Wirtschaftlichkeit und Preis. Eine Gelegenheit, die in Graz selten geworden ist: **einziehen, genießen, profitieren.**

[Hier geht's zum 360°-Rundgang](#)

5 Fakten auf einen Blick

- **Lage:** Zentrale Wohngegend in Graz-Jakomini
- **Wohnfläche:** ca. 102 m², 5 Zimmer (4 Schlafzimmer + große Wohnküche)
- **Stockwerk:** 4. Obergeschoss (ohne Lift – daher niedrige Betriebskosten)
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Balkon:** Ruhige Innenhoflage

## 10 Highlights dieser Eigentumswohnung

2. **Sanierung 2025** – inklusive neuer Küche, Böden und Malerei
4. Hochwertiger **Fischgrätparkett** in allen Wohn- und Schlafräumen
6. **Alle Zimmer separat begehbar** – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften
8. Großzügige **Wohnküche mit Balkonzugang** und Platz für Esstisch
10. **Neue Einbauküche** (Lieferung Juli 2025)
12. **Innenhofbalkon** – ruhige Rückzugsoase mitten in der Stadt
14. **Innenstadtnähe:** ca. 10 Gehminuten zum Jakominiplatz
16. **Niedrige Betriebs- und Heizkosten** – wirtschaftlich und attraktiv
18. Große Fensterflächen – **helle, freundliche Atmosphäre**
20. **Hervorragende Infrastruktur** mit Nahversorgung, Ärzten, Cafés und ÖV-Anbindung

## Raumaufteilung

- Vorraum mit Zugang zu allen Zimmern
- Schlafzimmer 1

- Schlafzimmer 2
- Schlafzimmer 3
- Schlafzimmer 4
- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne/Dusche
- Separates WC
- Speis / Abstellraum
- Innenhofbalkon

## Lage & Umgebung

Die **Lagebeschreibung** spricht für sich: Graz-Jakomini zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln der Stadt. Urban, lebendig und perfekt angebunden, bietet das Viertel kurze Wege zur Innenstadt, zur Karl-Franzens-Universität und zum Stadtpark. Zahlreiche **Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung.

Der **Jakominiplatz** – das Herz des Grazer Verkehrsnetzes – ist in etwa 10 Minuten erreichbar. Hier wohnen Sie zentral, urban und dennoch ruhig – eine Kombination, die sowohl **Eigennutzer als auch Anleger** überzeugt.

## Digitaler 3D-Rundgang

Für **die Wohnung** wurde ein **professioneller 3D-Rundgang** erstellt, den Sie über diesen Link erreichen können: [360°-Rundgang](#)

**Hinweis:** Im 3D-Rundgang stehen **digitale Werkzeuge** zur Verfügung – Sie können **Räume vermessen** und so die Raumwirkung noch besser zu erleben.

**Transparenzhinweis:** Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

## **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)

*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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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