

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Grün, zentral, genial –
Wohnen mit Wohlfühlfaktor im Herzen von Graz!**



Objektnummer: 292035

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,78 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,63 m ²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,80
Gesamtmiete	594,00 €
Kaltmiete (netto)	465,00 €
Kaltmiete	540,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
USt.:	54,00 €
Infos zu Preis:	

Für Mietvertragserstellung werden € 300,00 zzgl. 20 % USt einmalig verrechnet!

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

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

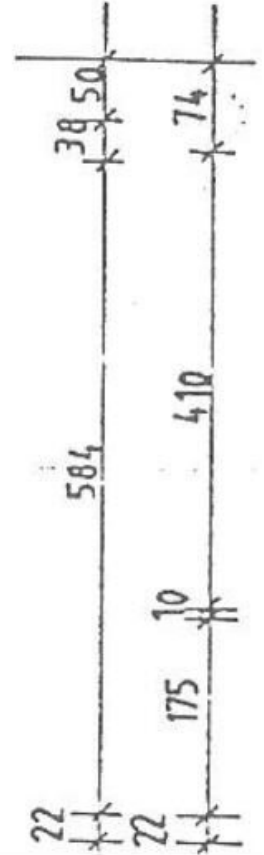
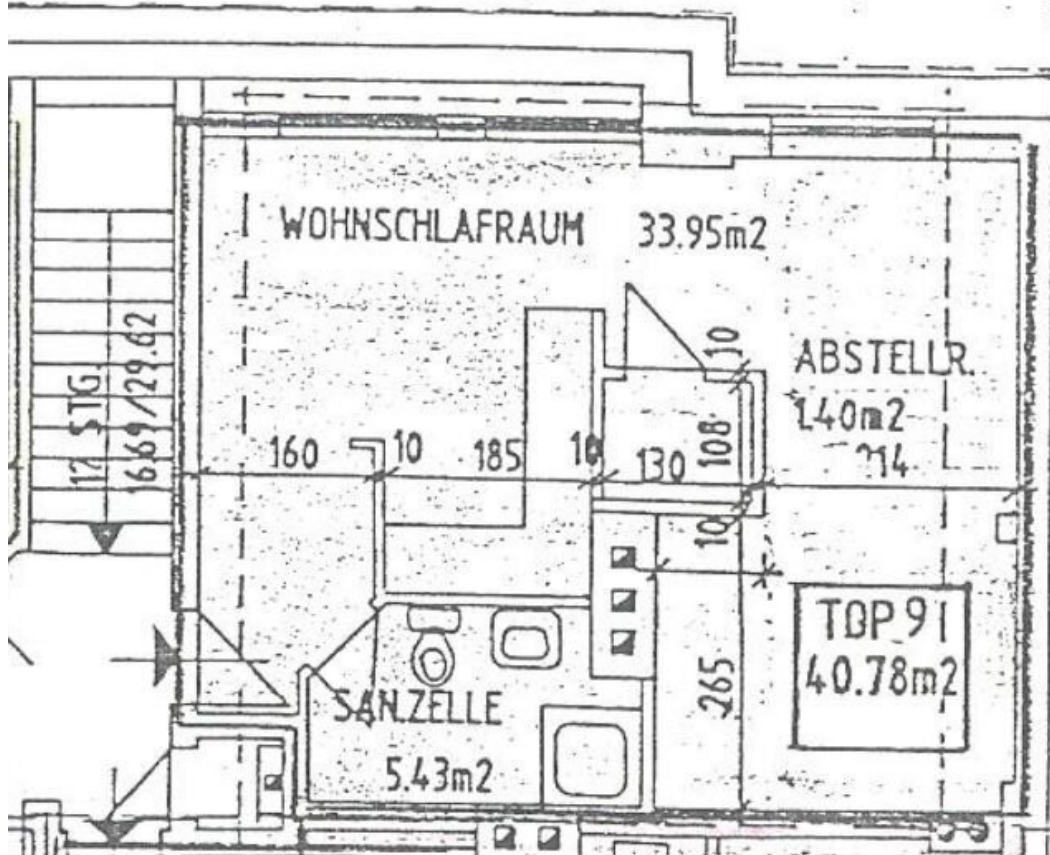
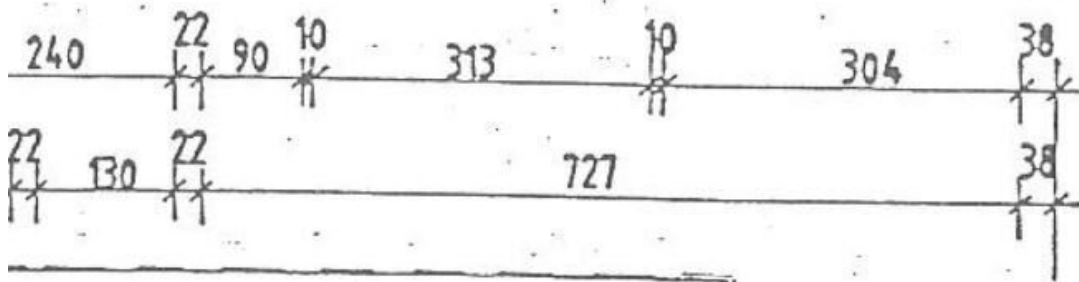
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

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

Schanzelg. 46

Wohnung

Wohn- u. Schlafrum	33,95
Abstellraum	1,40
Bad/WC	5,43

40,78

Nfl. § 1/1 WEG:	40,78
-----------------	--------------

Zubehör § 1 Abs 2 WEG:

<i>Kellerabteil</i>	<i>5,63</i>
---------------------	-------------

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

EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Grün, zentral, genial – Wohnen mit Wohlfühlfaktor im Herzen von Graz!

Willkommen in deinem neuen Zuhause! Diese charmante und perfekt geschnittene 1-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, ruhige Lage und unmittelbare Nähe zu den Grazer Universitäten – ideal für Studierende, Young Professionals oder alle, die das urbane Leben lieben!

FACTS:

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 40,78 m²
- **Wohn- und Schlafraum:** ca. 33,95 m² – großzügig, hell und vielseitig gestaltbar
- **Badezimmer/WC:** ca. 5,43 m² – vielseitig ausgestattet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Abstellraum:** ca. 1,40 m² – praktisch für Stauraum und Ordnung
- **Kellerabteil:** ca. 5,63 m² – ideal für Fahrrad, Koffer & Co

HIGHLIGHTS:

- **Perfekter Grundriss:** Großzügiger Wohn- und Schlafraum mit rund 33,95 m² – ideal zum Wohnen, Lernen und Entspannen.
- **Top-Lage:** In der ruhigen Schanzelgasse, einer beliebten Wohngegend im Herzen von 8010 Graz.
- **Campusnähe:** Nur wenige Minuten zu den Grazer Universitäten.

- **Exzellente Verkehrsanbindung:** Straßenbahn, Bus und Radwege fast vor der Haustür – schnell überall in Graz.
- **Naherholung inklusive:** Der Grazer Stadtpark und die Altstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Modernes Badezimmer:** Geräumig und mit allen Anschlüssen – inklusive Platz für Waschmaschine.
- **Praktischer Abstellraum & großzügiges Kellerabteil:** Extra Stauraum für alles, was du nicht täglich brauchst.
- **Rundumversorgung:** Supermärkte, Cafés, Restaurants und Fitnessstudios in unmittelbarer Nähe.
- **Ruhige Seitengasse:** Angenehmes Wohnen fern vom Straßenlärm – ideal zum Lernen oder Relaxen.
- **Sofort bezugsfertig & attraktiv präsentiert:** Einziehen, wohlfühlen und Graz genießen

Einziehen, ankommen – und das Beste von Graz erleben!

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten – urbanes Leben und grüne Ruhe. Perfekt für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig entspannen möchten.

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.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap