

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



**Objektnummer: 292035**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

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:

**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 Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätssiegel  
Top Fotos

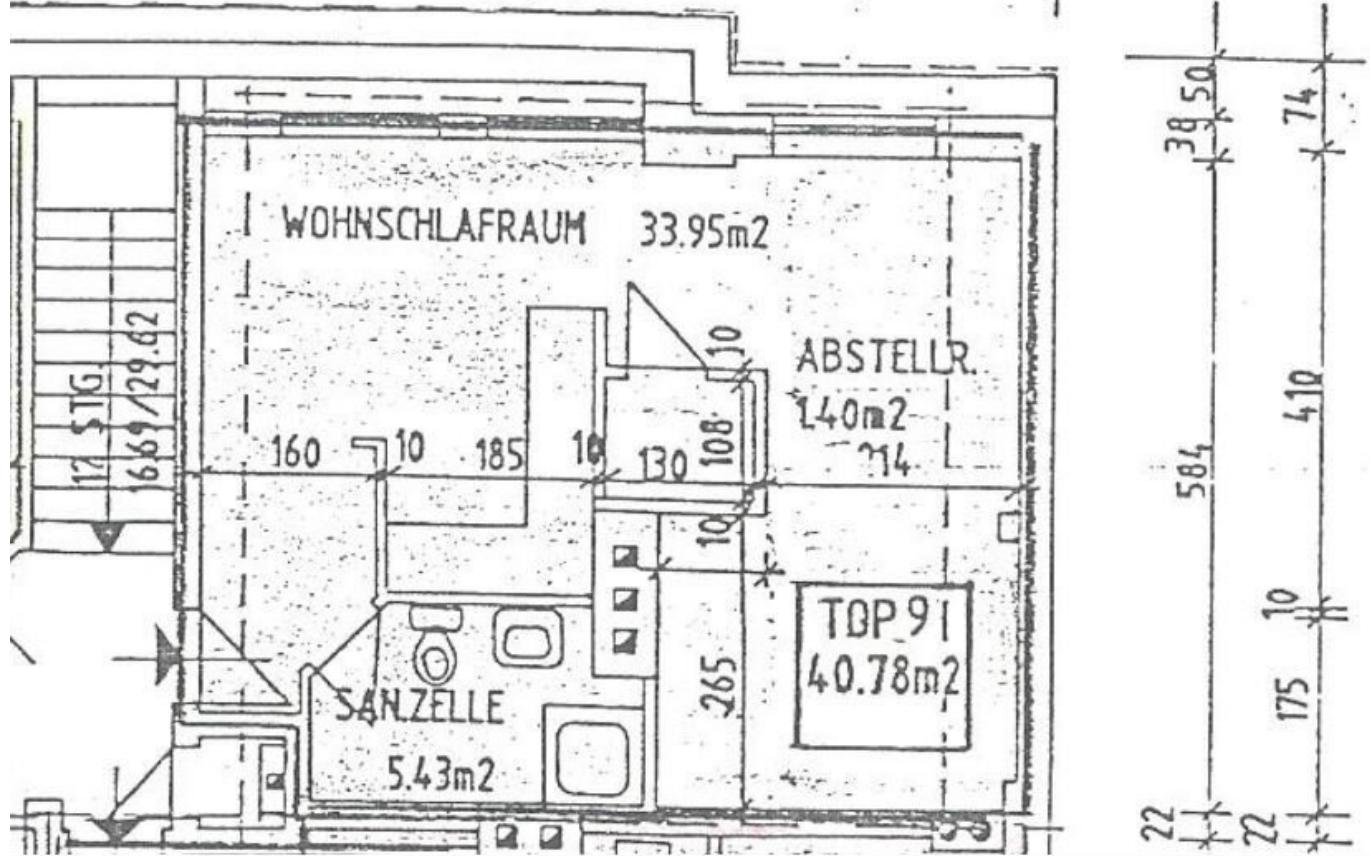
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





240 22 90 10 313 10 304 38  
11 11 11 11 11 11 11 11

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND





**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

## Schanzelg. 46

### Wohnung

Wohn- u. Schlafraum	33,95
Abstellraum	1,40
Bad/WC	5,43
	40,78

Nfl. § 1/1 WEG: **40,78**

*Zubehör § 1 Abs 2 WEG:*

*Kellerabteil* **5,63**

Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://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- / Gesundheitsvers.
- 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

# 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 m<sup>2</sup>
- **Wohn- und Schlafraum:** ca. 33,95 m<sup>2</sup> – großzügig, hell und vielseitig gestaltbar
- **Badezimmer/WC:** ca. 5,43 m<sup>2</sup> – vielseitig ausgestattet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- **Abstellraum:** ca. 1,40 m<sup>2</sup> – praktisch für Stauraum und Ordnung
- **Kellerabteil:** ca. 5,63 m<sup>2</sup> – ideal für Fahrrad, Koffer & Co

### **HIGHLIGHTS:**

- **Perfekter Grundriss:** Großzügiger Wohn- und Schlafraum mit rund 33,95 m<sup>2</sup> – 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](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!***

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