

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



**Objektnummer: 292650**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand 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>Gesamtmiete</b>	1.264,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.048,90 €
<b>Kaltmiete</b>	1.264,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



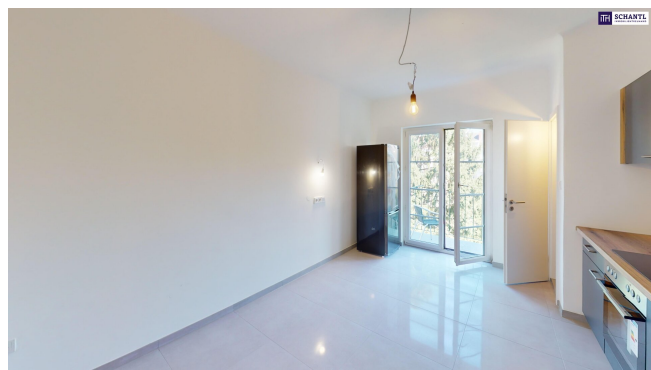
**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH













**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



SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND



FOLGEN SIE UNS AUF



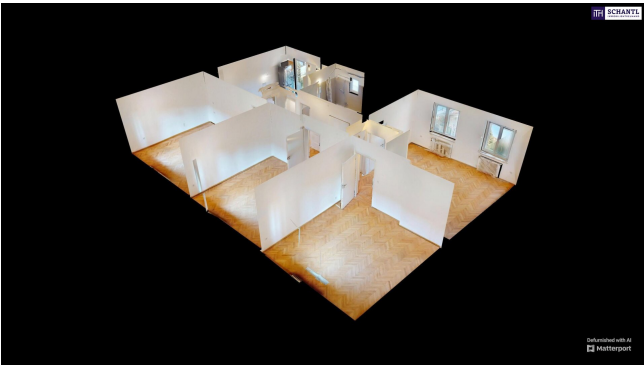


WWW.SCHANTL-ITH.AT









# Floor 1

120.6 m<sup>2</sup>

**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**  
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 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier 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. 102 m<sup>2</sup>, 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
- Schlafzimmer 4
- 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](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 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