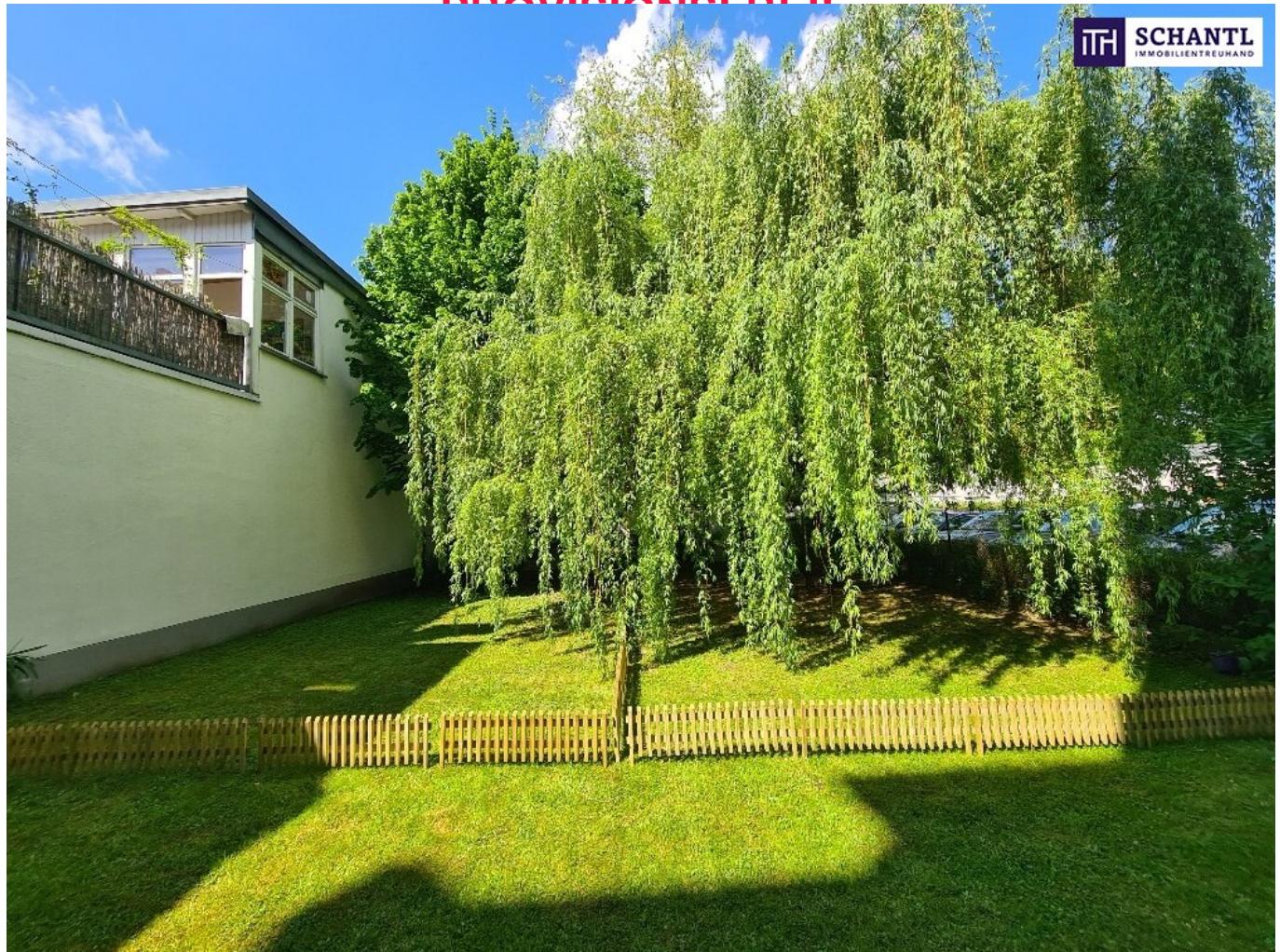


**Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne
Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4 Zimmer -
große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich
anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!**

PROVISIONSFREI



Objektnummer: 292641

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,28 m ²
Nutzfläche:	88,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	72,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,36
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	222,30 €
Heizkosten:	72,39 €
USt.:	36,71 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a





Der Käufer erhält vom Verkäufer



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

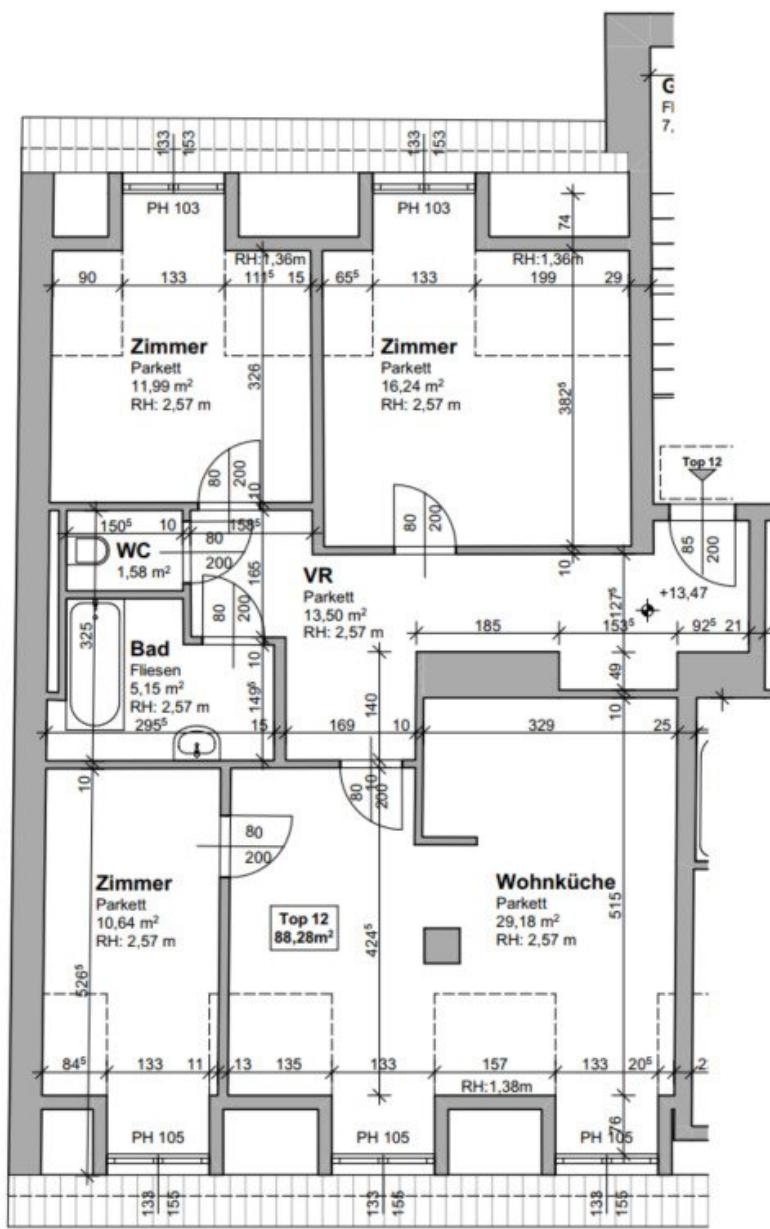
GRATIS

- 1) SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
 - 2) SAMSUNG - Smart TV
 - 3) SONOS - Surround Sound System

* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten







Objektbeschreibung

**Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne
Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4 Zimmer -
große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich
anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!
PROVISIONSFREI!**

Hier geht's zum [360°-Rundgang](#)

(Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Wohnung beeindruckt mit einem schön gestalteten Grundriss, der nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bietet. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 88,28 m² bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung:

- Vorraum: 13,50 m²
- Badezimmer: 5,15 m²
- WC: 1,58 m²
- Schlafzimmer: 10,64 m²

- Zimmer: 11,99 m²
- Zimmer: 16,24 m²
- Wohnküche: 29,18 m²
- Eigengarten: ca. 72 m²

Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet einen **Erstbezug** in modernem, gepflegtem Zustand. Sie ist derzeit ohne Küche, jedoch kann auf Wunsch eine Küchenzeile eingebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **neuen Boiler**, wird mit **Fernwärme** beheizt und bietet ein praktisches **Kellerabteil** sowie einen **eigenen Garten**, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

GRATIS Goodie für den Käufer:

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl

(Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

2. SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank

4. SAMSUNG - Smart TV

6. SONOS - Surround Sound System

Sanierungsarbeiten am Gebäude:

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die

erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Top	Geschoss	NFL	Zimmer	Garten	Balkon	Preis	Anmerkungen
		m ²		m ²	m ²		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	Unsanier t, Totalsanierung erforderlich, Fernwärme,
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	Küche, Kellerabteil 2024 saniert , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug,
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Kellerabteil Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme,
11	DG	64,98	2	72		€ 249 000	Kellerabteil 2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil,
12	DG	88,28	4	72		€ 346 000	mit eigenem Garten 2024 saniert, keine Küche (auf Wunsch auch mit

Küche möglich),
neuer Boiler, Fernwärme,
Erstbezug, Kellerabteil,
mit eigenem Garten

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap