

**Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne  
Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m<sup>2</sup> - 4 Zimmer -  
große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich  
anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren!**

**PROVISIONSFREI**



**Objektnummer: 292641**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,28 m²
<b>Nutzfläche:</b>	88,28 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	72,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	346.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,30 €
<b>Heizkosten:</b>	72,39 €
<b>USt.:</b>	36,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

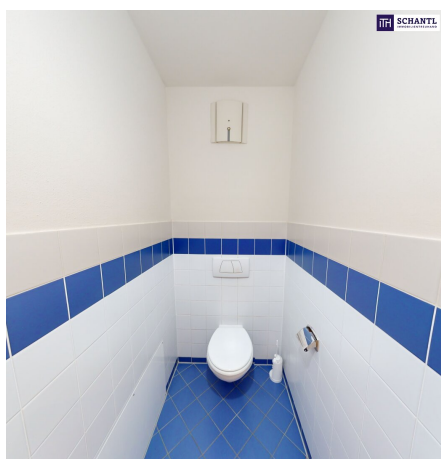


**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a









Der Käufer erhält vom Verkäufer



**GRATIS**

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

\* Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten



**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 Photos
- Qualitätsiegel

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

**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilienreuehand 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)





## Objektbeschreibung

**Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.**

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum: 13,50 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: 5,15 m<sup>2</sup>
- WC: 1,58 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: 10,64 m<sup>2</sup>



- 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
		m²		m²	m²		
6	2. OG	81,11	3		2,18	€ 229 000	<b>Unsanziert</b> , Totalsanierung erforderlich, Fernwärme, Küche, Kellerabteil
7	2. OG	75,29	3		2,23	€ 279 000	<b>2024 saniert</b> , neue Küche, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil
10	3. OG	68,61	3		2,62	€ 239 000	Guter Zustand, Küche nur mit Spüle & Kühlschrank, ohne Herd, Fernwärme, Kellerabteil
11	DG	64,98	2	72		€ 249 000	<b>2024 saniert, keine Küche</b> (auf Wunsch auch mit Küche möglich), neuer Boiler, Fernwärme, Erstbezug, Kellerabteil, <b>mit eigenem Garten</b>
12	DG	88,28	4	72		€ 346 000	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](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.

### **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