

# **Moderne Eigentumswohnung in gefragter Lage von Graz – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor!**



**Objektnummer: 292624**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 121,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,40 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	79,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 54 11 047

H +43 676 3330356

ITR SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur



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



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:



3D Grundriss



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



35 Plattformen



Find My Home.at  
QUALITÄTS  
MAKLER



3D Grundriss



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



35 Plattformen



Find My Home.at  
QUALITÄTS  
MAKLER



3D Grundriss



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos

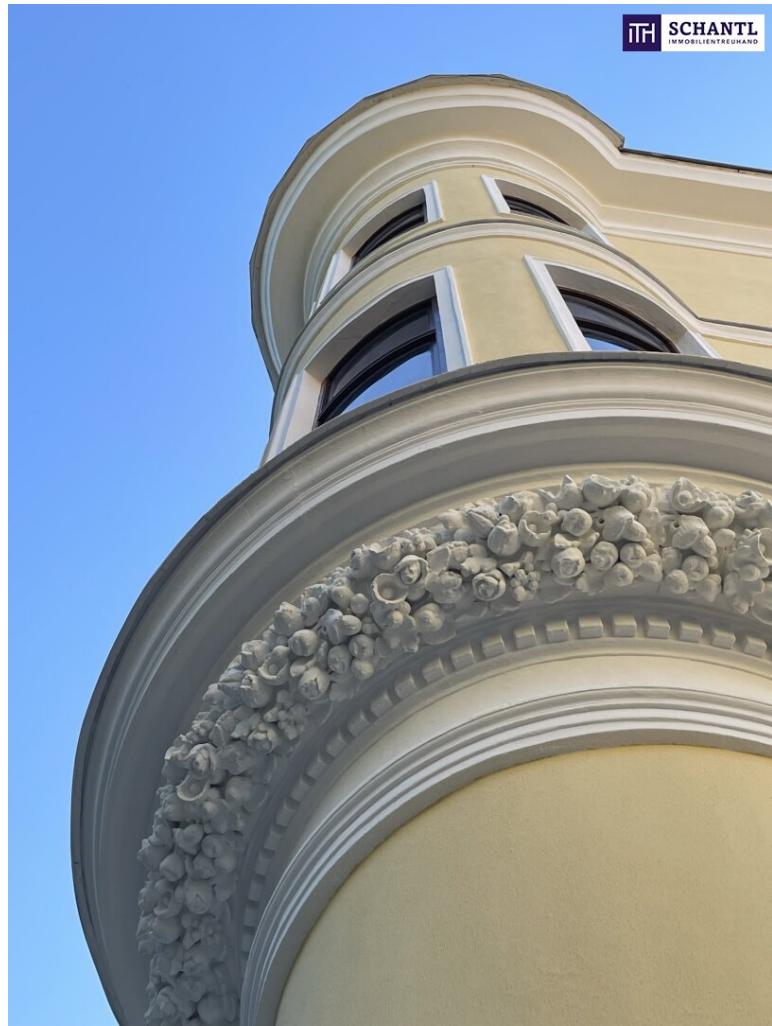


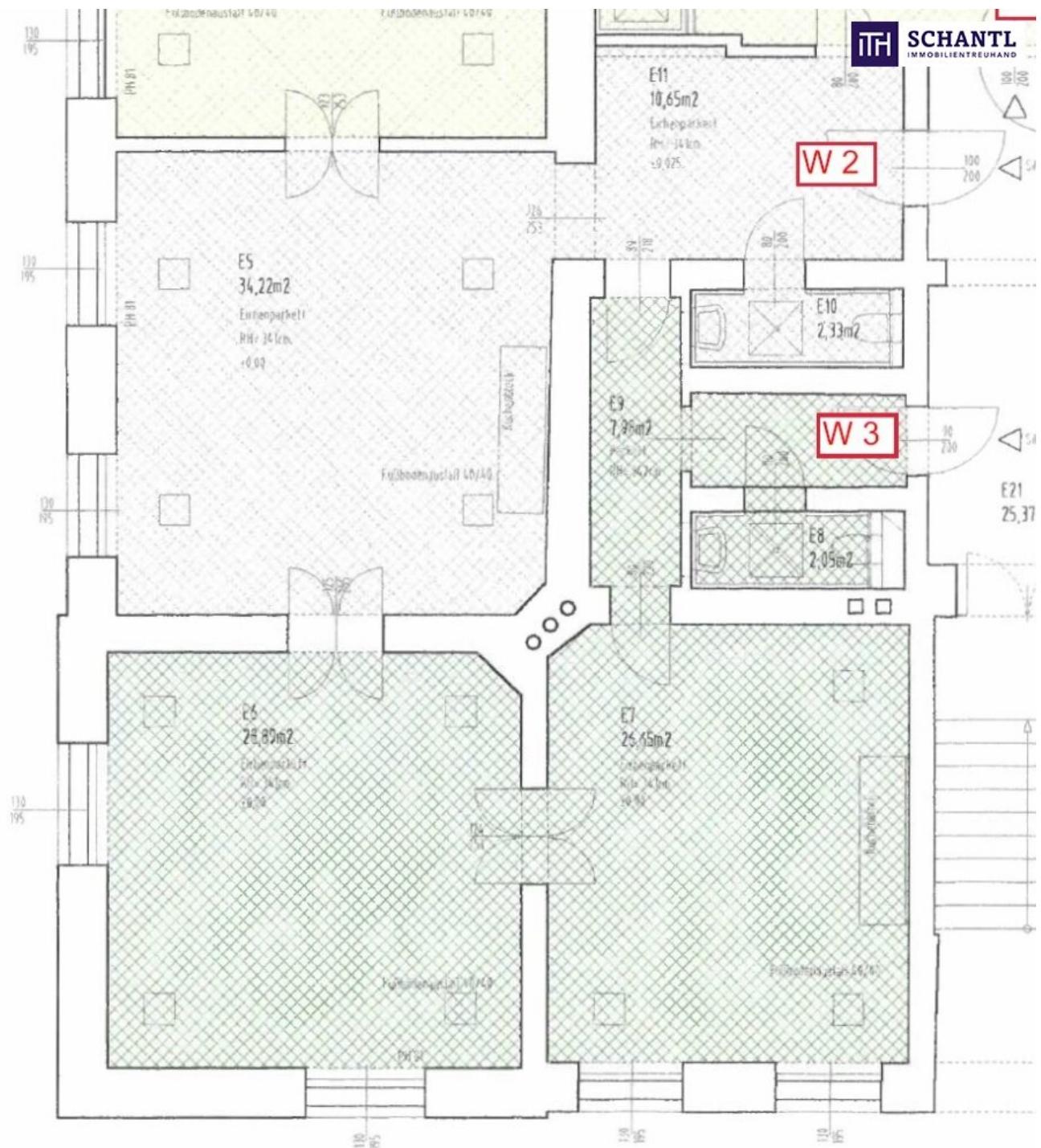
35 Plattformen



Find My Home.at  
QUALITÄTS  
MAKLER







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- / Gesundenvers.
- 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](mailto:office@sfi-invest.com)

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: [office@schantl-ith.at](mailto:office@schantl-ith.at)

## Objektbeschreibung

# Moderne Eigentumswohnung in gefragter Lage von Graz – Ihr neues Zuhause mit Wohlfühlfaktor!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne, gepflegte Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, Wohnkomfort und eine ausgezeichnete Lage im beliebten Westen von Graz. Ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die urbanes Leben mit Ruhe und Lebensqualität verbinden möchten.

### Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend im Westen von Graz. Die hervorragende Infrastruktur bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Freizeitangebote und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen und Universitäten sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent – das Stadtzentrum sowie wichtige Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar. Parks und Grünflächen in der Umgebung laden zum Entspannen und Erholen ein.

### Wohn-Highlights:

- Ca. 47,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche – kompakt, hell und effizient genutzt
- Optimale Raumaufteilung für komfortables Wohnen
- Moderne Zentralheizung mit Fernwärme für angenehmes Raumklima
- Sehr gepflegter Zustand
- Ruhige Wohnlage mit urbanem Komfort
- Niedrige monatliche Betriebskosten von nur € 87,40 netto
- Rücklagenbildung in Höhe von € 79,12 netto für langfristige Werterhaltung
- Gute Erreichbarkeit und Nahversorgung direkt vor der Haustür

### Fazit:

Diese Wohnung bietet Ihnen ein ideales Zuhause in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz. Ob als Erstwohnung, Rückzugsort in der Stadt oder praktischer Zweitwohnsitz – hier genießen Sie urbanen Wohnkomfort in entspannter Umgebung.

Jetzt Besichtigung anfragen und Wohnqualität live erleben!

## **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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap