

**EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Top-sanierte  
2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon – Ihr neues Zuhause  
wartet!**



**Objektnummer: 292691**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

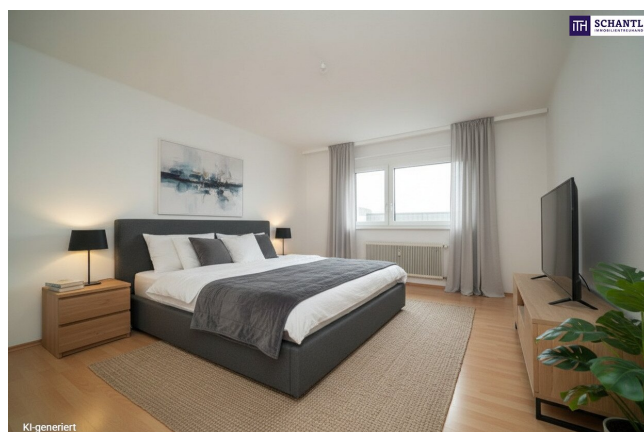
Adresse	Evangelimanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 116,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	900,00 €
Kaltmiete (netto)	519,84 €
Kaltmiete	683,59 €
Betriebskosten:	123,78 €
Heizkosten:	171,84 €
USt.:	44,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**









**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

**Unsere Leistungen  
im Überblick:**

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und  
Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätsiegel

**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

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

## Objektbeschreibung

# **EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN! Top-sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon – Ihr neues Zuhause wartet!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen eine gelungene Kombination aus **modernem Wohnkomfort**, **hochwertiger Ausstattung** und einer **zentralen, dennoch ruhigen Lage**. Mit einer Wohnfläche von ca. **56 m²**, einem **sonnigen Westbalkon** und einem komplett sanierten Gebäude ist sie ideal für alle, die urbanes Leben mit Ruhe verbinden möchten.

### Highlights der Wohnung

- **Helle, freundliche Räume** mit optimaler Raumaufteilung
- **Westbalkon (ca. 4 m²)** – perfekt für entspannte Abendstunden
- **Moderne Einbauküche** inklusive Geräte
- **Badezimmer mit Badewanne**, separates WC
- **Außenliegender Sonnenschutz** und **Mehrfachverglasung** für angenehmes Wohnklima
- **Lift** und **Kellerabteil** für zusätzlichen Komfort
- **Fernwärmeheizung** – effizient und umweltfreundlich

## Warum diese Wohnung?

Sie profitieren von einer **zentralen Lage**, einem **modernen Wohnambiente** und einer **perfekten Infrastruktur** – alles, was Sie für ein komfortables Leben in Graz brauchen.

**Hinweis: Einige der im Inserat gezeigten Fotos – ausschließlich jene der beiden Schlafzimmer – wurden zu Veranschaulichungszwecken mittels KI nachbearbeitet; die dargestellte Möblierung ist künstlich erzeugt. Die Räumlichkeiten sind in Wirklichkeit unmöbliert und leer.**

## 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 <1.000m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap