

**IHRE TRAUMWOHNUNG WARTET!! DACHGESCHOSS der  
Extraklasse mit SONNENTERRASSE und LIFT!  
Wertstabilität & Prestige!**



**Objektnummer: 297196**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1867
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,87 €
<b>Heizkosten:</b>	155,00 €
<b>USt.:</b>	63,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +43 664 2540410











Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

MAKING REAL ESTATE  
QUALITY SIMPLE

3D Grundriss

Qualitätssiegel

Top Photos

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF

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

**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









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.



## 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

# **IHRE TRAUMWOHNUNG WARTET!! DACHGESCHOSS der Extraklasse mit SONNENTERRASSE und LIFT! Wertstabilität & Prestige!**

Erleben Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Dieses atemberaubende Dachgeschoss vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort und bietet ein einzigartiges Ambiente über den Dächern von Graz.

### **Facts:**

- Eigentumswohnung im Dachgeschoß mit ca. 164 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 30 m<sup>2</sup> Balkon/Dachterrasse
- Klimaanlage
- Großzügiger Wohn-Ess-Koch-Bereich mit hochwertiger Einbauküche
- Große Terrasse mit spektakulärem Weitblick
- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Perfekte Lage mit exzellenter Infrastruktur

### **Highlights:**

- Lichtdurchflutete Räume und durchdachte Architektur
- Stilvoller Ofen als gemütlicher Blickfang

- Hochwertige Einbauküche mit atemberaubendem Ausblick
- Moderner Eingangsbereich mit eleganten Deckenspots
- Weitläufige Terrasse – der perfekte Ort zum Entspannen
- Großzügiges Schlafzimmer für höchsten Wohnkomfort
- Edle Materialien und erstklassige Verarbeitung
- Zentrale Lage mit optimaler Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Exklusive Wohnqualität über den Dächern der Stadt

Sichern Sie sich dieses einzigartige Dachgeschoss und genießen Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

## **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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap