

**MARIATROST: Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage - Die perfekte Allrounder-Wohnung! Zwischen Natur, Stadt und Lebensqualität wartet Ihr neues Kapitel – ruhig, sonnig und voller Möglichkeiten!**



**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

**Objektnummer: 297181**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 131
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	165,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

5.724,00 € inkl. 20% USt.

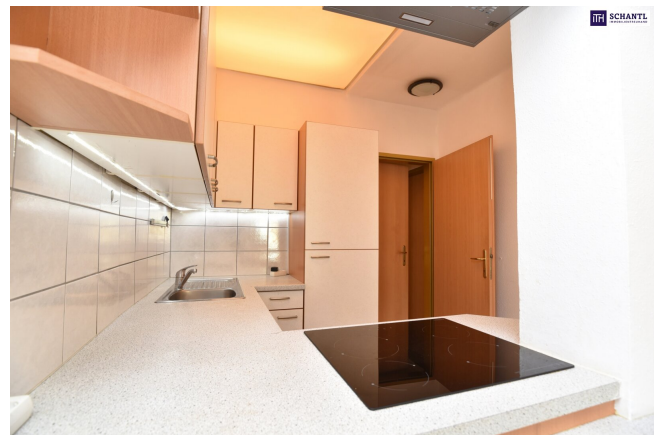
## Ihr Ansprechpartner



### Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047





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

Unsere Leistungen im Überblick:

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

Qualitätssiegel

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





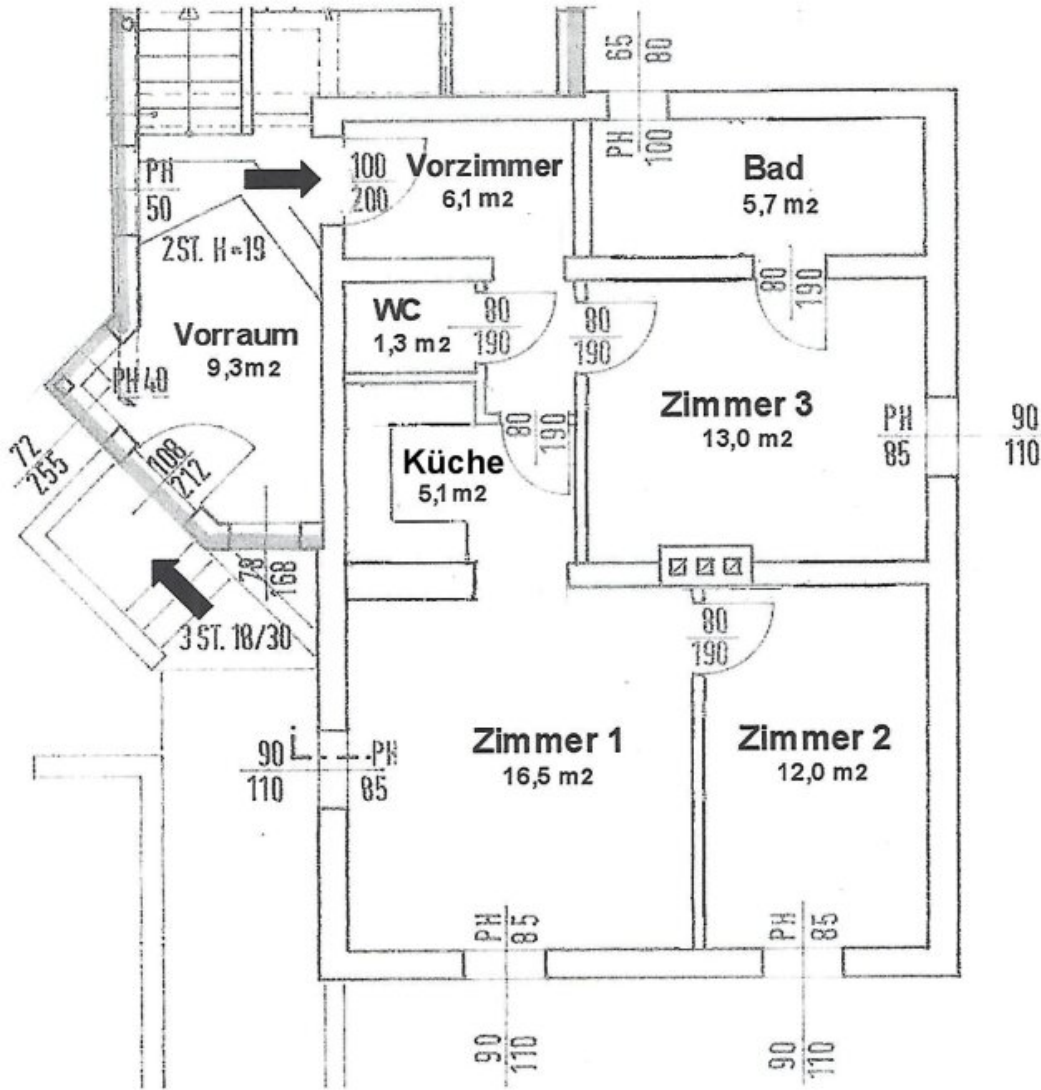
SCHANTL  
IMMOBILIENHÄNDLER



SCHANTL



SCHANTL



Mariatroster Straße 131 / Top1



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

**MARIATROST: Sanierungsbedürftige Wohnung in guter Lage - Die perfekte Allrounder-Wohnung! Zwischen Natur, Stadt und Lebensqualität wartet Ihr neues Kapitel – ruhig, sonnig und voller Möglichkeiten!**

### ?10 Fakten zur Wohnung

2. **Wohnfläche:** Großzügige ca. **60,4 m<sup>2</sup>**, durchdacht aufgeteilt für maximalen Wohnkomfort.
4. **Raumaufteilung:** **2 gemütliche Schlafzimmer**, ein einladender Wohn-Küchen-Essbereich, **Bad mit Badewanne** und separates WC.
6. **Heizung:** **Öl-Zentralheizung mit Radiatoren**, sehr effizient – dank Keller unter der Wohnung ist der Heizbedarf äußerst gering.
8. **Kellerabteil vorhanden:** Praktischer Stauraum für persönliche Dinge.
10. **Böden:** Pflegeleichter **Laminat** und elegante **Fliesen** sorgen für angenehmes Wohnklima.
12. **Garten-Mitbenutzung:** Ein kleiner, grüner Garten steht zur Mitbenutzung bereit – ideal für entspannte Stunden im Freien.
14. **Parkmöglichkeiten:** Zwei Stellplätze auf dem Grundstück anmietbar – je nur **25 €/Monat**
16. **Lage im Haus:** Nur **eine weitere Wohneinheit im Gebäude** – ein ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre.
18. **Einbauküche:** Voll ausgestattet, sofort bereit für Ihre kulinarischen Ideen.
20. **Bezugsfertig:** Die Wohnung ist **ab sofort** verfügbar – einfach einziehen und wohlfühlen.

### ? 4 Highlights, die das Herz berühren

## 2. Ruheoase im Grünen

Trotz der Nähe zum pulsierenden Stadtleben genießen Sie hier absolute **Ruhe** – ein seltener Luxus!

## 4. Perfekte Lage für LKH-Mitarbeiter

Direkt beim **LKH-Uniklinikum**, mit **Supermärkten, Schulen und öffentlichem Verkehr** in Gehweite – ideal für das tägliche Leben.

## 6. Charmanter Eingangsbereich

Schon beim Betreten spürt man: Hier ist Zuhause. Der freundliche Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen.

## 8. Privat und überschaubar

Nur eine Nachbarwohnung – das schafft ein Gefühl von **Exklusivität und Geborgenheit**.

## 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 <450m

Apotheke <800m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <250m

Universität <1.725m

Höhere Schule <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <625m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <3.625m

### **Sonstige**

Geldautomat <875m

Bank <875m

Post <1.800m

Polizei <1.925m

### **Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <3.175m

Autobahnanschluss <7.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap