

**Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen +  
Parkplatz und viel Potenzial – 98 m<sup>2</sup> in Graz -  
sanierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 296952**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lazarettgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

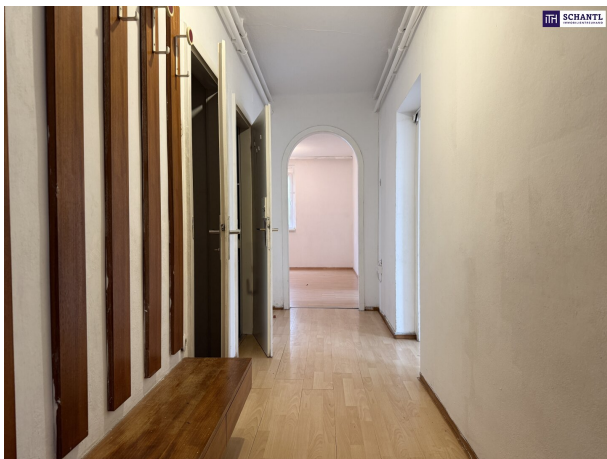
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047

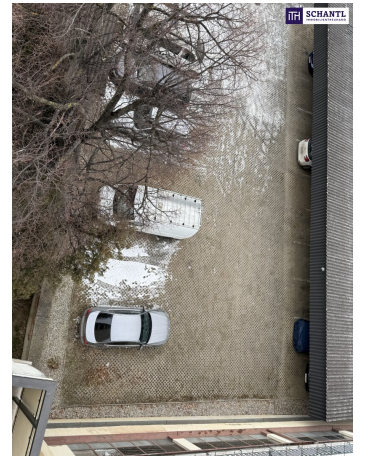
H +43 664 2507403



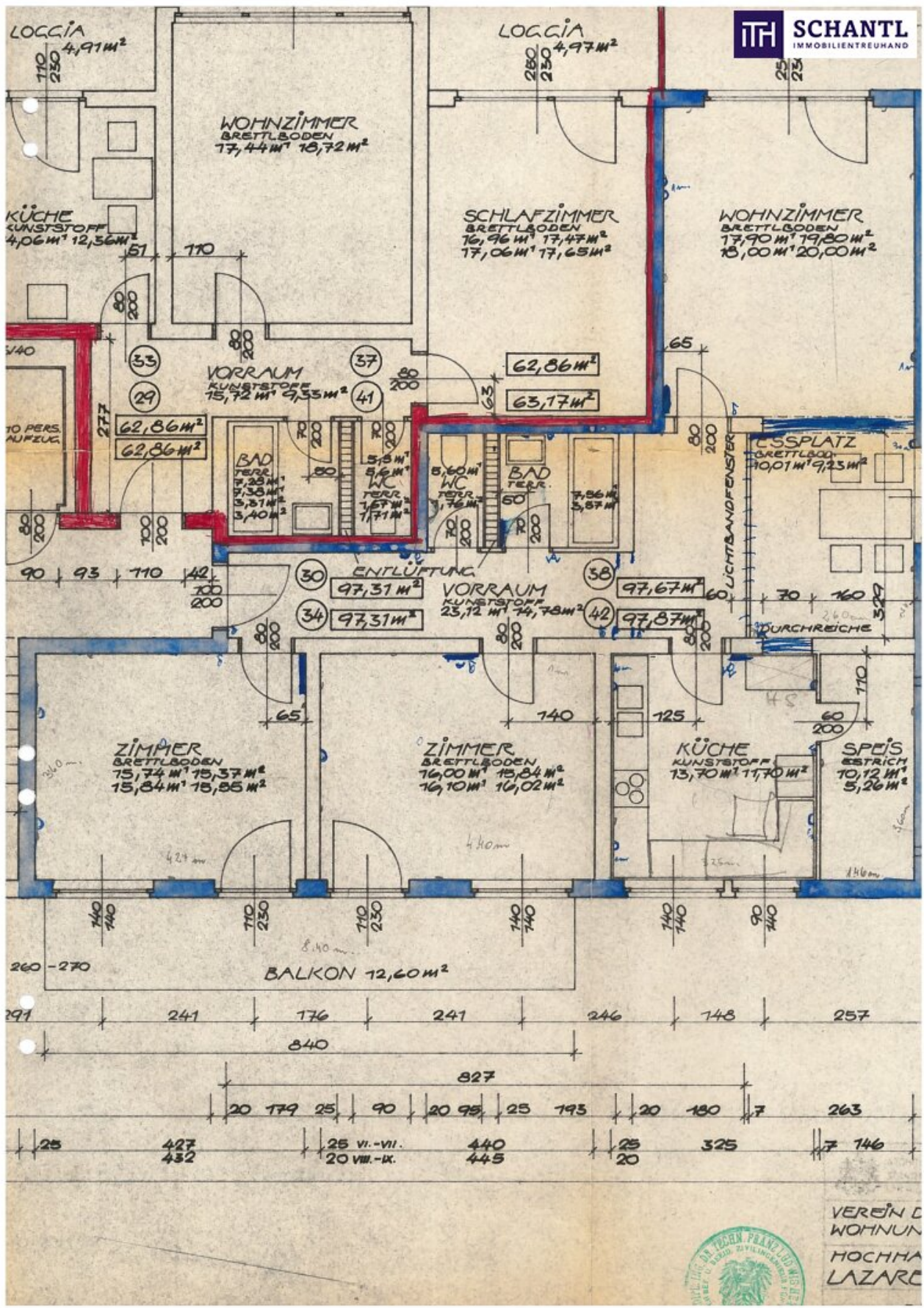












Ihre Träume -  
unser Fokus!

## 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

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

## Objektbeschreibung

**Großzügige 4-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen + Parkplatz und viel Potenzial – 98 m<sup>2</sup> in Graz - sanierungsbedürftig!**

**sanierungsbedürftig!**

Diese **großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich im **6. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses in Graz und bietet eine hervorragende Gelegenheit für **Eigennutzer mit Gestaltungswunsch oder Anleger mit Blick für Potenzial**.

Die Wohnung ist **sanierungsbedürftig**, bietet jedoch genau dadurch eine seltene Chance, Wohnraum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Größe, Grundriss und Lage schaffen dafür die ideale Basis.

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Balkone**, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bieten und zum Entspannen einladen. Dank der großzügigen Wohnfläche eignet sich die Wohnung perfekt für **Familien, Paare oder auch für eine attraktive Anlegerstrategie**.

Die **Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur**. Öffentliche Verkehrsmittel wie **Bus und Straßenbahn** befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile von Graz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Mit einem **Kaufpreis von € 219.000** bietet diese Immobilie ein **besonders attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung dieser Größe in Graz**.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung mit **viel Entwicklungspotenzial** zu erwerben.

## Highlights der Wohnung

- ca. **98 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit großzügigem Grundriss

- **4 gut geschnittene Zimmer**
- **2 Balkone** mit zusätzlichem Freiraum
- **6. Obergeschoss** mit guter Aussicht
- **sanierungsbedürftig – ideal zur individuellen Gestaltung**
- **sehr attraktiver Kaufpreis** für diese Größe
- **hohes Wertsteigerungspotenzial** nach Sanierung
- **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- **sehr gute Infrastruktur in der Umgebung**
- **ideal für Eigennutzer oder Anleger**

### **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!

[www.schantl-ith.at](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.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap