

**CHARME & QUALITÄT VEREINT – Vollsanierte  
Altbauwohnung! Ein Zuhause mit Stil, Raum und  
besonderer Ausstrahlung!**



**Objektnummer: 296802**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Huber-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	87,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	224.800,00 €
Betriebskosten:	185,92 €
USt.:	18,59 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizkosten: ca. 100,00 € monatlich

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**













**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

**SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND**  
REAL ESTATE QUALITY SERVICE

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbericht  
Top Fotos  
Qualitätsiegel

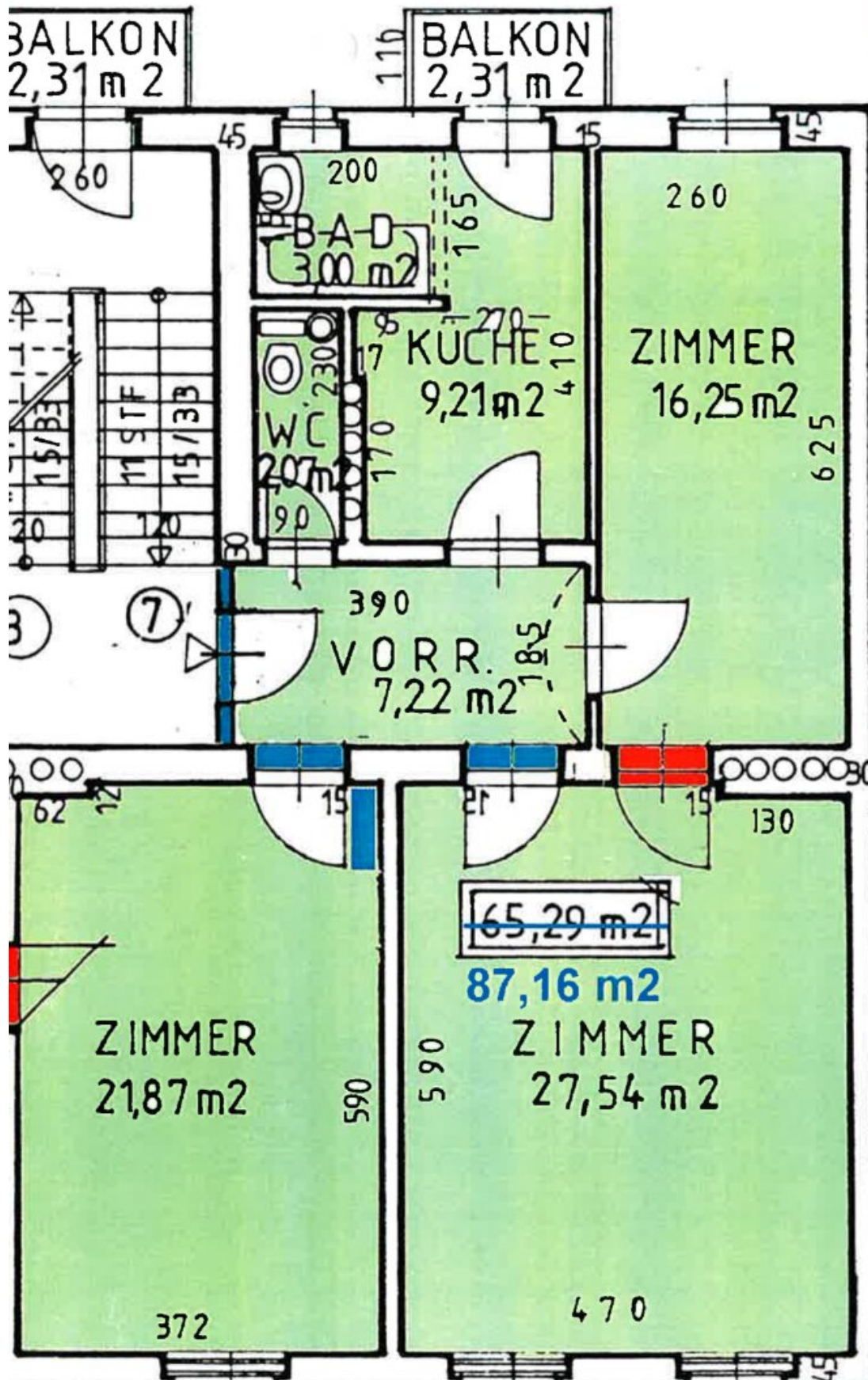
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)











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

# CHARME & QUALITÄT VEREINT – Vollsanierte Altbauwohnung! Ein Zuhause mit Stil, Raum und besonderer Ausstrahlung!

Diese vollsanierte Altbauwohnung verbindet das Beste aus zwei Welten: **historischer Charakter mit hohen Decken**, edlem Raumgefühl und modernster Ausstattung in nahezu neuwertigem Zustand. Auf rund **87 m<sup>2</sup>** öffnet sich ein Grundriss, der Familien, Paaren oder anspruchsvollen Stadtmenschen ein äußerst großzügiges und ruhiges Zuhause bietet – mitten im lebendigen, bestens angebotenen Bezirk Graz?Gries. Eine Wohnung, die man betritt und sofort spürt: **Hier wurde mit Qualität, Geschmack und Präzision saniert.**

## Highlights

### 1. Sanierungsqualität auf höchstem Niveau

Heizung, Leitungen, Elektrik, Sanitär, Fenster, Rolläden und Wohnungstüre – nahezu alles wurde in den letzten Jahren erneuert. Das Ergebnis ist ein Wohnstandard, der in klassischen Altbauten selten zu finden ist.

### 2. Großzügige Zimmer mit Altbau-Atmosphäre

Drei große, lichtdurchflutete Räume (16,25 / 27,54 / 21,87 m<sup>2</sup>) schaffen ein offenes, elegantes Wohngefühl, das nur Altbauten mit ihren **hohen Decken** bieten können.

### 3. Ruhe mitten in der Stadt

Sowohl das Haus als auch die Lage überzeugen durch angenehme Nachbarschaft und ein überraschend ruhiges Wohnklima – ideal für Familien und Menschen, die städtische Infrastruktur ohne Trubel suchen.

### 4. Kleiner Balkon zum Innenhof

Der Rückzugsort für frische Luft: der **innenhofseitige Balkon** bietet einen charmanten, geschützten Platz für Kaffee, Pflanzen oder einen entspannten Tagesausklang.

### 5. Selten: Großer Kellerraum inklusive

Der **ca. 13 m<sup>2</sup> große Kellerraum** bietet enorm viel Stauraum – ein wertvolles Extra, das in

vielen Innenstadtwohnungen fehlt.

## **Fakten – klar & kompakt**

2. **87 m<sup>2</sup> Altbau**, 3. Stock (ohne Lift)
4. **Fernwärmeheizung**, Leitungen vollständig erneuert (Oktober 2025)
6. **Elektrik neu** (2019)
8. **Wasserleitungen neu** (2018)
10. **Bad & WC separat**, hochwertig saniert (2019)
12. **Hochwertige Kunststofffenster + Außenrollläden**
14. **Neue massive Wohnungseingangstüre**
16. **Innenhofbalkon** mit 2,31 m<sup>2</sup>
18. **Großer Kellerraum ca. 13 m<sup>2</sup>**
20. **Ruhiges, gepflegtes Wohnhaus** mit angenehmen Bewohnern

## **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!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap