

Zuhause, nur einen Spaziergang von Med Uni, LKH und Sanatorium Ragnitz entfernt.



Objektnummer: 297840

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riesstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,42 m ²
Nutzfläche:	55,42 m ²
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 129,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 3,99
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	166,28 €
USt.:	16,63 €
Infos zu Preis:	

Heizung neu ca. 1,50 € je m² zzgl. USt Rep.RL mtl. 56,39 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

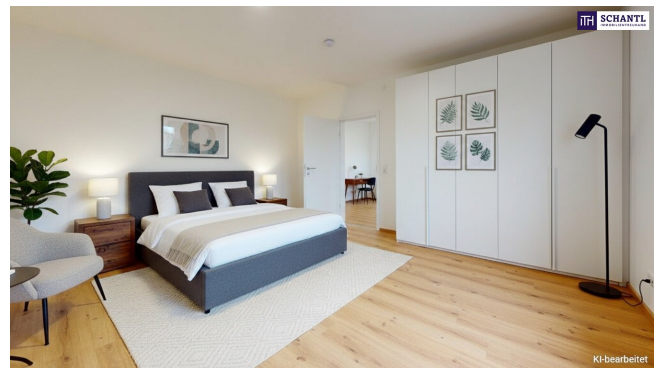


Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilien
Messendorfer Straße
8041 Graz

T +43 664 54 11 047
H +43 676 3330356

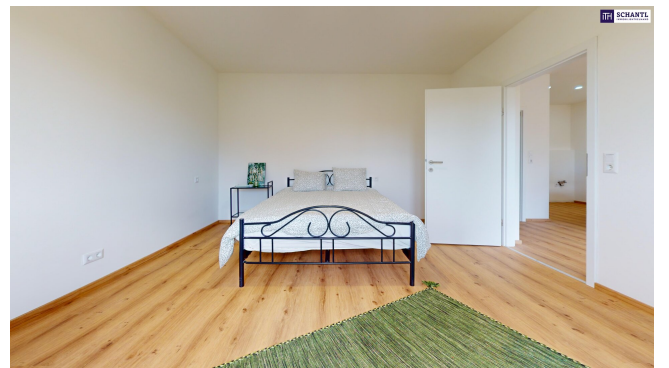
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.





KI-bearbeitet













Objektbeschreibung

Zuhause, nur einen Spaziergang von Med Uni, LKH und Sanatorium Ragnitz entfernt.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang!](#)

Die Wohnung wurde vollständig generalsaniert und präsentiert sich mit echtem Erstbezugscharakter – ideal für alle, die im medizinischen oder pflegerischen Umfeld studieren, arbeiten oder ihre Ausbildung absolvieren. Die **Medizinische Universität Graz** ist nur rund **650 m** entfernt und bequem fußläufig erreichbar – ein großer Pluspunkt für Studierende, Jungärzt:innen und medizinisches Fachpersonal.

Hervorragende Lage für Medizin & Pflege

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere der wichtigsten Gesundheits- und Ausbildungseinrichtungen der Stadt:

- **LKH?Universitätsklinikum Graz** – größter Gesundheitsstandort der Steiermark
- **Medizinische Universität Graz (Med Uni Graz)** – ca. 650 m entfernt
- **Bildungszentrum für Pflege und Gesundheit Ost des Landes Steiermark**
(Pflegeschule am LKH?Universitätsklinikum Graz)
- **Sanatorium St. Leonhard** (Schanzelgasse)
- **Sanatorium Ragnitz – Privatklinik der Kreuzschwestern**

Auch die **alltägliche Nahversorgung** ist bequem zu Fuß erreichbar und unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts:

- **Billa** und **Bipa** für den täglichen Einkauf
- **Apotheke** in kurzer Gehentfernung
- mehrere **Cafés** in der Umgebung – ideal für eine Pause oder den schnellen Kaffee zwischendurch

Diese Kombination macht die Wohnung besonders attraktiv für **Auszubildende, Pflegekräfte, Ärzt:innen und Mitarbeiter:innen des Gesundheitswesens**, die kurze Wege und einen gut organisierten Alltag schätzen.

Schon beim Betreten spürt man die Sorgfalt, mit der jeder Bereich neu gedacht wurde. Klare Linien, moderne Materialien und eine frische, harmonische Atmosphäre schaffen ein Wohngefühl, das sofort überzeugt. Sämtliche Installationen wurden erneuert, die Wände neu verspachtelt, und die Wohnung erhielt eine komplett neue Heizungsanlage inklusive Anschluss an die Fernwärme – effizient, zeitgemäß und zukunftssicher.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche. Sie bietet ausreichend Platz für eine Kochinsel oder eine Bar und wird durch die abgehängte Decke mit eingelassenen Spots stimmungsvoll ergänzt. Elektrik, Leitungen und Sanitärinstallationen wurden vollständig neu errichtet und bilden eine langlebige Basis für modernes Wohnen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den südlich ausgerichteten Balkon – ein idealer Ort für ein kleines Bistro?Set, perfekt für den ersten Kaffee oder einen entspannten Abend nach einem intensiven Tag. Der freundliche Ausblick lässt viel Licht in den Raum und verstärkt das offene Wohngefühl.

Der Vorraum bietet Platz für Garderobe und Stauraum, ergänzt durch eine neue Gegensprechanlage. Alle Türen wurden in zeitlosem Weiß erneuert und mit modernen Beschlägen ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort mit ausreichend Platz für Bett und Schrank. Direkt angrenzend befindet sich das neu gestaltete Badezimmer: ein Sprossenheizkörper mit Handtuchwärmer, ein Aufsatzwaschbecken auf einer eleganten Platte mit vorbereitetem Platz für die Waschmaschine sowie schwarze Armaturen, die dem Raum eine moderne Note verleihen. Die Dusche ist mit einer schwarzen Mineralgusswanne und einem Glaselement mit schwarzer Aluminiumfassung ausgestattet. Ein neues WC sowie ein energieeffizient steuerbarer Boiler runden die Ausstattung ab.

In der gesamten Wohnung wurde ein strapazierfähiger Vinylboden in Premiumqualität verlegt.

Neue Heizkörper und eine zentrale SAT?Anlage gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Das Gebäude selbst präsentiert sich von außen schlicht, überzeugt jedoch durch **solide Rücklagen und erfreulich niedrige Betriebskosten** – eine ehrliche, langfristig stabile Basis für komfortables Wohnen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap