



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198153

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 346000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 88.28m²

Nutzfläche: 88.28m²

**Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne
Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4
Zimmer - große Wohnküche - Garten - praktischer
Grundriss! Gleich anfragen und Besichtigungstermin
vereinbaren! PROVISIONSFREI!**



Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m² - 4 Zimmer - große Wohnküche - Garten - praktischer Grundriss! Gleich anfragen und Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Wohnung beeindruckt mit einem schön gestalteten Grundriss, der nicht nur ästhetisch ansprechend ist, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bietet. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!

Die hier angebotene Wohnung im Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 88,28 m² bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung:

Vorraum: 13,50 m²
Badezimmer: 5,15 m²
WC: 1,58 m²
Schlafzimmer: 10,64 m²
Zimmer: 11,99 m²
Zimmer: 16,24 m²
Wohnküche: 29,18 m²
Eigengarten: ca. 72 m²

Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2024 umfassend saniert und bietet einen Erstbezug in modernem, gepflegtem Zustand. Sie ist derzeit ohne Küche, jedoch kann auf Wunsch eine Küchenzeile eingebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen neuen Boiler, wird mit Fernwärme beheizt und bietet ein praktisches Kellerabteil sowie einen eigenen Garten, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

GRATIS Goodie für den Käufer:

Zusätzlich zu einer modernen und hochwertig sanierten Wohnung erhält der Käufer als besonderes Geschenk vom Verkäufer eines der folgenden hochwertigen Geräte nach Wahl (Lieferung, Aufbau bzw. Installation auf eigene Kosten):

SMEG - Designer Kühl-/Gefrierschrank
SAMSUNG - Smart TV
SONOS - Surround Sound System

Sanierungsarbeiten am Gebäude:

Im Jahr 2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am gesamten Gebäude durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Werthaltigkeit der Immobilie zu steigern. Dazu gehören unter anderem die Sanierung der Straßenfassade, der Feuermauer im Garten, des Stiegenhauses und des Kellers. Auch ästhetische Elemente wie der neue Luster im Eingangsbereich, die erneuerten Lampen im Stiegenhaus und das Schwarze Brett tragen zu einem modernen und ansprechenden Gesamtbild bei.

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Angebots von insgesamt 6 neu sanierten Wohnungen in

diesem Objekt. Die moderne Ausstattung, die zentrale Lage und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen machen diese Immobilie zu einer attraktiven Investition in Ihre Wohnzukunft.

Verfügbare Wohnungen in diesem Objekt:

Top
Geschoss
NFL
m²
Zimmer
Garten
m²
Balkon
m²
Preis
Anmerkungen

6
2. OG
81,11
3

2,18
? 229 000
Unsaniert, Totalsanierung
erforderlich, Fernwärme,
Küche, Kellerabteil

7
2. OG
75,29
3

2,23
? 279 000
2024 saniert, neue Küche,
Fernwärme, Erstbezug,
Kellerabteil

10
3. OG
68,61
3

2,62
? 239 000

Guter Zustand, Küche nur
mit Spüle & Kühlschrank,
ohne Herd, Fernwärme,
Kellerabteil

11
DG
64,98
2
72

? 249 000
2024 saniert, keine Küche
(auf Wunsch auch mit
Küche möglich),
neuer Boiler, Fernwärme,
Erstbezug, Kellerabteil,
mit eigenem Garten

12
DG
88,28
4
72

? 346 000
2024 saniert, keine Küche
(auf Wunsch auch mit
Küche möglich),
neuer Boiler, Fernwärme,
Erstbezug, Kellerabteil,
mit eigenem Garten

Zur Visualisierung wurden teilweise Symbolbilder verwendet!

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m
Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m
Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 88.28m²

Nutzfläche: 88.28m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 86m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.36m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 346000€

Nebenkosten: 222.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at