



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 27415

erstellt am : 30.11.2023

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: 88.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 88.28m<sup>2</sup>

**Achtung, Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung:  
Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88  
m<sup>2</sup> - 4 Zimmer - große Wohnküche - Garten -  
praktischer Grundriss! Gleich anfragen und  
Besichtigungstermin vereinbaren! PROVISIONSFREI!**



Achtung, Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 88 m<sup>2</sup> - 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 2024 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 88,28 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.

Raumaufteilung:

Vorraum: 13,50 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 5,15 m<sup>2</sup>  
WC: 1,58 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 10,64 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 11,99 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 16,24 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 29,18 m<sup>2</sup>  
Eigengarten: ca. 72 m<sup>2</sup>

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  
m<sup>2</sup>  
Zimmer  
Garten  
m<sup>2</sup>  
Balkon  
m<sup>2</sup>  
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 & amp; 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](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 &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.500m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank &lt;500m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;5.000m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;9.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 88.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 88.28m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 86m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.36m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 346000€

Nebenkosten: 222.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

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