



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 155295

erstellt am : 04.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 279000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 75.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.29m<sup>2</sup>

**Jetzt besichtigen - Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 75 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Balkon - neue Küche! PROVISIONSFREI!**



**Jetzt besichtigen - Preisreduktion! Erstbezug nach Sanierung: Moderne Stadtwohnung in zentraler Lage in Graz: 75 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer - Balkon - neue Küche! PROVISIONSFREI!**

Hier geht's zum 360°-Rundgang

Willkommen in Ihrer exklusiven Auswahl von insgesamt 6 verfügbaren Wohnungen in diesem begehrten Objekt! Jede Wohnung beeindruckt mit schön gestalteten Grundrissen, die nicht nur

ästhetisch ansprechend sind, sondern auch höchsten Komfort und praktische Alltagstauglichkeit bieten. Ihr neues Zuhause wartet darauf, Ihren Lebensstil zu bereichern!  
Die hier angebotene Wohnung im 2. Obergeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 durchgeführt wurden. Mit einer Wohnfläche von 75,29 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnideen.  
Raumaufteilung:

Vorraum: 12,67 m<sup>2</sup>  
Badezimmer: 3,45 m<sup>2</sup>  
WC: 1,37 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10,90 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer: 15,03 m<sup>2</sup>  
Küche: 4,48 m<sup>2</sup>  
Wohn-Essbereich: 27,39 m<sup>2</sup>

Der großzügige Balkon mit 2,23 m<sup>2</sup> Fläche lädt dazu ein, die sonnigen Tage im Freien zu genießen.  
Ausstattung:

Die Wohnung wurde heuer frisch saniert und wird schlüsselfertig übergeben. Es wurde eine neue Küche eingebaut, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und kostensparende Wärmeversorgung gewährleistet.

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.

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  
NFLm<sup>2</sup>  
Zimmer  
Gartenm<sup>2</sup>  
Balkonm<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 & 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 75.29m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 75.29m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

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: 279000€

Nebenkosten: 180.18€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

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