



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 224709

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 390000€

Straße:

8010 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +43 664 2540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 96m<sup>2</sup>

**TOLLES ANLEGERJUWEL! Exklusive Wohnung mit Balkon & Loggia in Grazer Top-Lage! Verlieben Sie sich in Ihr nächstes Investment!**



**TOLLES ANLEGERJUWEL! Exklusive Wohnung mit Balkon & Loggia in Grazer Top-Lage! Verlieben Sie sich in Ihr nächstes Investment!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? einer Stadt, die nicht nur für ihre beeindruckende Architektur und kulturelle Vielfalt bekannt ist, sondern auch für ihren hohen Lebensstandard. Diese traumhafte Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz bietet Ihnen alles, was Sie sich wünschen können.

Mit einer großzügigen Fläche von 96 m<sup>2</sup> und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist diese vollsanierte Wohnung. Sie befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit

dem Personenaufzug erreichbar.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Balkon sowie die Loggia, wo Sie entspannte Stunden im Freien genießen können ? perfekt für entspannte Abende oder gesellige Frühstücke an sonnigen Tagen. Die stilvolle Innenausstattung überzeugt mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Das Badezimmer mit Fenster bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch eine angenehme Belüftung durch die mechanische Be- und Entlüftung. Zudem sind die Toiletten separat, was zusätzlichen Komfort für Sie und Ihre Gäste schafft.

Die Wohnung wird durch eine moderne Fernwärmeheizung beheizt, die für eine effiziente und umweltfreundliche Wärme sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, Straßenbahn oder der Bahnhof ? Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Doch auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie die Universität und eine höhere Schule. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf in der Nähe haben.

Hervorragend saniert ? Diese Wohnung erstrahlt in neuem Glanz!

Raumaufteilung:

Bad: 5,15 m<sup>2</sup>

Vorraum: 5,40

Flur: 7,13 m<sup>2</sup>

WC: 2,44 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,45 m<sup>2</sup>

Essen / Kochen: 21,30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 17,48 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 14,00 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 10,29 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 10,32 m<sup>2</sup>

Balkon: 2,52 m<sup>2</sup>

Loggia: 5,76 m<sup>2</sup>

Highlights:

Perfekte Raumaufteilung ? Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.

Helle Wohnräume ? Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Gute Verkehrsanbindung ? Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrswege schnell erreichbar.

Kleiner, aber feiner Balkon ? Ideal für entspannte Momente im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe ? Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Aufzug vorhanden ? Bequemer Zugang zur Wohnung

Ruhige Wohnlage ? Angenehmes und entspanntes Wohnen abseits vom Trubel.

Moderne Ausstattung ? Hochwertige Materialien und zeitgemäße Gestaltung.

Optimal für Familien oder Paare ? Perfekte Größe und Aufteilung für verschiedenste Lebenssituationen.

Attraktive Wohngegend ? Kombination aus Stadtnähe und angenehmem Wohnumfeld.

Attraktive Investmentchance in Graz ? Sichern Sie sich eine renditestarke Immobilie!

Anmerkung: Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich ideal als Anlegerwohnung.

Für nur 390.000 ? haben Sie die Möglichkeit, in eine hochwertige Wohnimmobilie in einer der begehrtesten Städte Österreichs zu investieren. Diese exklusive Gelegenheit vereint erstklassige Lage, hohe Wertbeständigkeit und hervorragendes Mietpotenzial.

Nutzen Sie diese einmalige Chance, Ihr Kapital gewinnbringend anzulegen ? vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen dieses Investments!

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 <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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 96m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 44.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.99m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 390000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +43 664 2540410

E-Mail: [nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at](mailto:nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at)