



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 107461

erstellt am : 13.11.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 88.28m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 88.28m<sup>2</sup>

**Erstbezug nach Sanierung ? Moderne Stadtwohnung  
im Herzen von Graz: 88 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, großzügige  
Wohnküche & durchdachter Grundriss! Provisionsfrei  
? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



Erstbezug nach Sanierung ? Moderne Stadtwohnung im Herzen von Graz: 88 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, großzügige Wohnküche & durchdachter Grundriss! Provisionsfrei ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hier geht's zum 360°-Rundgang (Achtung! Hier wurde eine Wohnung mit Küche zur Veranschaulichung verwendet!)

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 Dachgeschoss besticht durch ihre großzügige Gestaltung und die hochwertigen Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2023 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>

Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Schlussphase der Sanierung und wird voraussichtlich Mitte Dezember 2023 schlüsselfertig übergeben. Die Küche wird bewusst nicht eingebaut, um dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit zu geben, seine persönliche Traumküche zu realisieren. 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.

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>)

Balkon(m<sup>2</sup>)

Kaufpreis

Anmerkungen

7  
2.OG  
75,29  
2,23  
? 299 000  
Saniert 2024; neue Küche;Fernwärme; Erstbezug

10  
3.OG  
68,61  
2,62  
? 259 000  
Guter Zustand;Küche nur mit Spüle,ohne Herd undKühlschrank;Fernwärme

11  
DG  
64,98  
? 259 000  
Saniert 2024; keine Küche(auf Wunsch auch mit Küche);neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug

12  
DG  
88,28  
? 349 000  
Saniert 2024; keine Küche(auf Wunsch auch mit Küche);neuer Boiler; Fernwärme; Erstbezug

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!

Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## 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: 349000€

Nebenkosten: 200.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

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