EINZIGARTIGER WOHLFÜHLFAKTOR! Exklusives Einfamilienhaus in Eggenberg mit Pool, XL-Terrasse & Traumgarten – Ihre private Oase in Graz!

Objektnummer: 285637

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	45,00 m²
Kaufpreis:	1.149.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

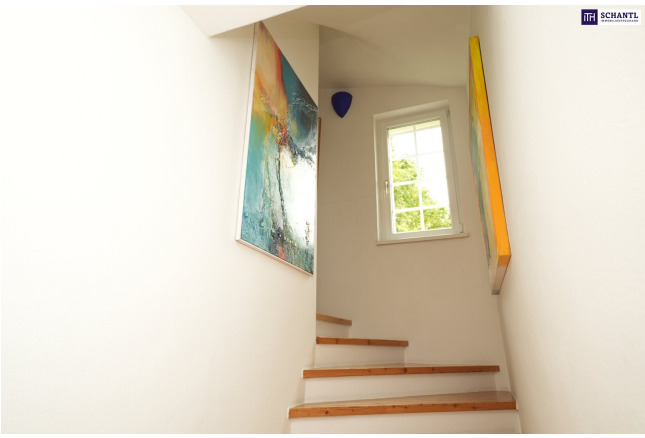
Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

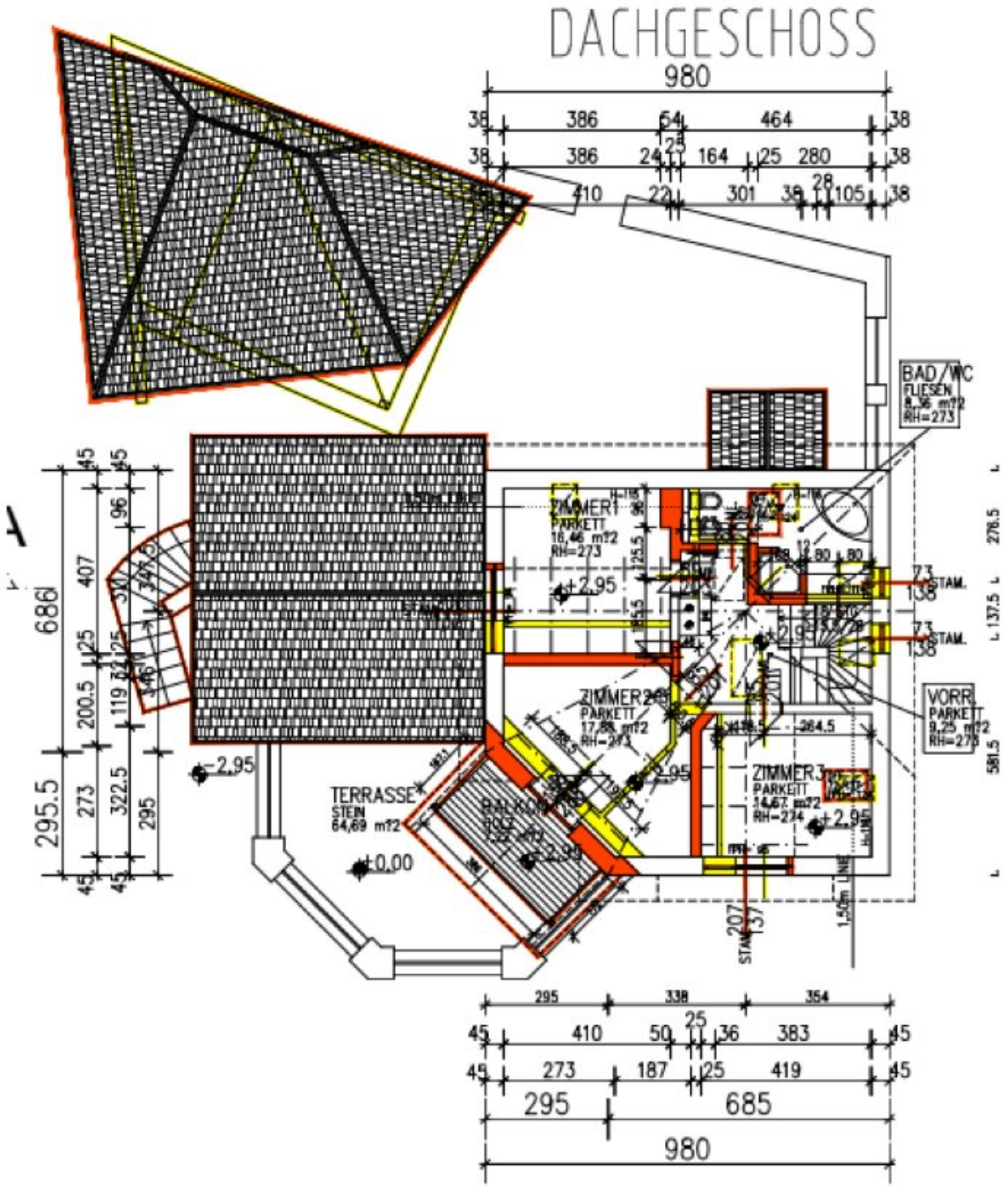
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT



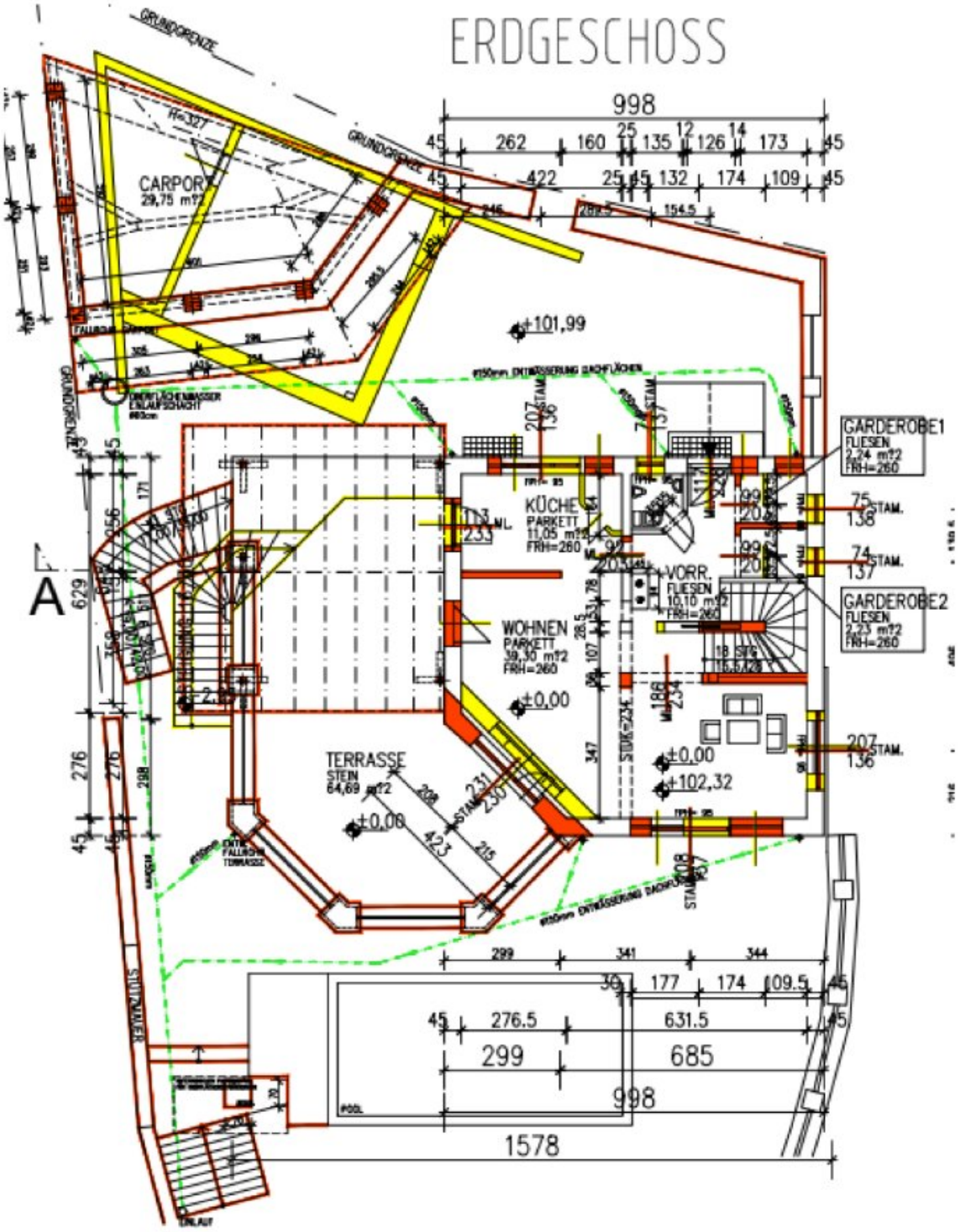
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

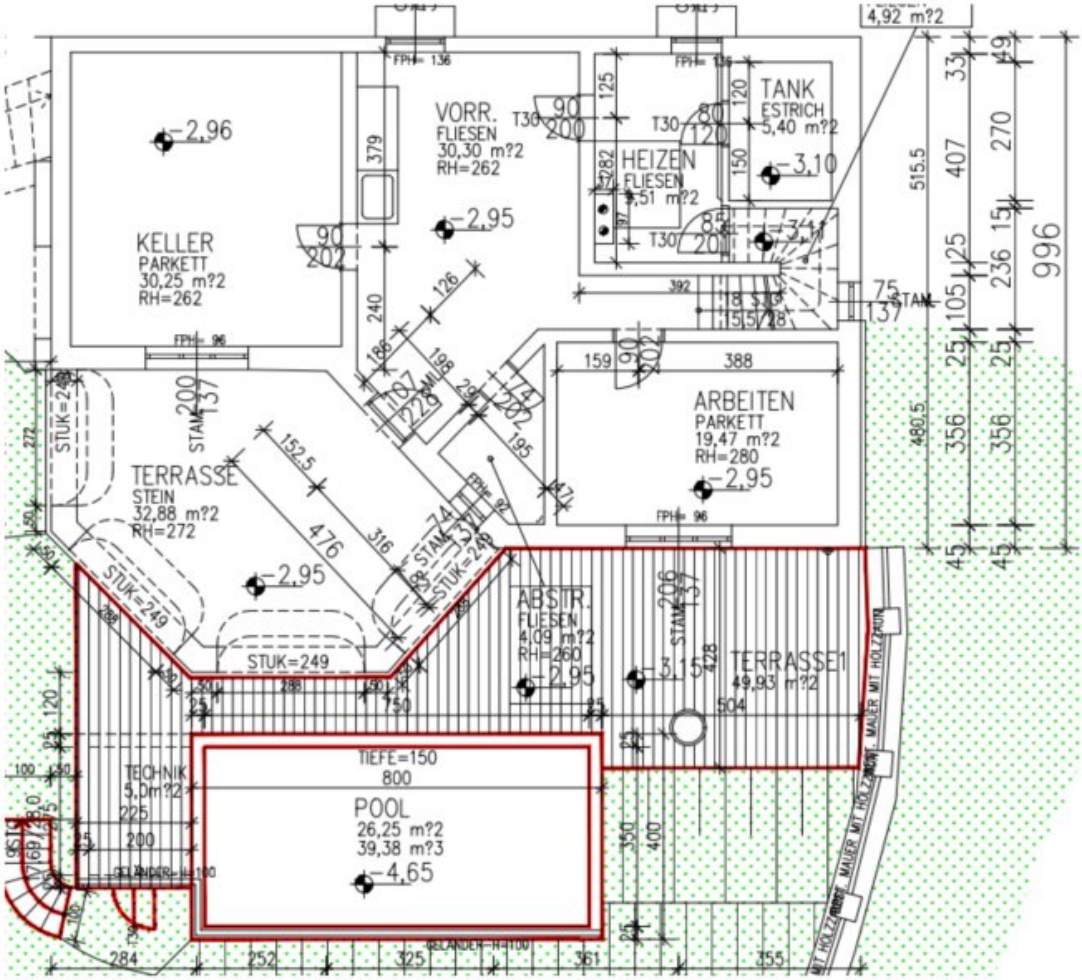
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


DACHGESCHOSS
980
386
64
464
386
164
280
410
301
105
BAD/WC
FLIESEN
8,36 m?2
RH=273
ZIMMER1
PARKETT
16,46 m?2
RH=273
ZIMMER2
PARKETT
17,88 m?2
RH=273
ZIMMER3
PARKETT
14,67 m?2
RH=274
VORR.
PARKETT
9,25 m?2
RH=273
TERRASSE
STEIN
64,69 m?2
BALKON
HOLZ
+2.95
+0.00
STAM.
686
295.5
407
200.5
273
322.5
295
685
338
354
410
50
36
383
273
187
419
276.5
137.5
581.5

Anlage: Pläne, Fotos



Keller und Pool:



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
in Kooperation mit
FINANCIAL INVEST
VERMÖGENSTREUHAND
Ihre Träume - unser Fokus!
Vertrauen, das sich lohnt!
Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten Konzept für Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Vermögensaufbau.
schantl-ith.at | sfi-invest.com

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

EINZIGARTIGER WOHLFÜHLFAKTOR! Exklusives Einfamilienhaus in Eggenberg mit Pool, XL-Terrasse & Traumgarten – Ihre private Oase in Graz!

? Lage & Umgebung

Diese traumhafte Liegenschaft befindet sich in einer der exklusivsten Wohnlagen von Graz. Ruhig, uneinsichtig und gleichzeitig nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote sind bequem erreichbar. Die Sackgassenlage sorgt für Sicherheit, Ruhe und Privatsphäre – ein echtes Juwel für Menschen mit Anspruch.

? Die 5 Highlights dieses Traumobjekts

? 1. Spektakulärer Panoramablick über Graz

Ein unverbaubarer Fernblick über die Stadt, wie auch über das UKH (Unfallkrankenhaus) – ein visuelles Erlebnis, das jeden Tag aufs Neue beeindruckt.

???? 2. Privater Pool in Terrassen-Idylle

Ein 8 x 3,5 Meter großer Pool, stilvoll integriert in die untere Terrasse – exklusives Badevergnügen mit traumhafter Kulisse direkt vor der Tür. Perfekt für eine Abkühlung!

? 3. Zwei XXL-Terrassen mit 150 m² Gesamtfläche

Grillen, feiern, entspannen – die traumhafte und teils überdachte Terrasse mit direktem Zugang von der Küche bietet Raum für große Tafeln. Die Poolterrasse darunter ergänzt den Lifestyle perfekt.

? 4. Premiumlage in ruhiger Sackgasse mit Gartenparadies

Diskret, grün und außergewöhnlich: Die edle Hanglage mit eigener Einfahrt, gepflegtem Garten und zusätzlichem Stellplatz verleiht dem Objekt Villencharakter pur.

? 5. Top-Zustand & Ausstattung die begeistert!

Bezugsbereit ohne Sanierungsbedarf! Mit solider Bausubstanz, Klimaanlage, sowie Kachelofen im großzügigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich!

? 11 eindrucksvolle Fakten zur Immobilie

2. **Wohnfläche:** Ca. 185 m² – optimal aufgeteilt auf 6 Zimmer (davon 5 Schlafzimmer & 1 großer Wohn-/ Koch-/ Essbereich).

4. **Grundstück:** 1.428 m² – herrlich eingebettet in den Hang mit ganztägiger Sonneneinstrahlung.

6. **Pool:** 8 x 3,5 m, integriert in die untere Terrasse + Außendusche – ein privates Spa mit Aussicht

8. **Terrassenfläche:** Insgesamt ca. 150 m² – zwei große Außenbereiche auf zwei Ebenen mit einem zusätzlichen Balkon welcher vom Haupt-Schlafzimmer betreten werden kann.

10. **Carport & Parkplätze:** Überdachung für 2 Autos **plus** ein zusätzlicher Außenstellplatz.

12. **Garten & Einfahrt:** Gepflegter, begrünter Garten mit **automatischem Mähroboter**, Gartenhütte und eigener Zufahrt.

14. **Sanitärkomfort:** In jedem Stockwerk ein WC, sowie ein komplett saniertes Badezimmer im 1. OG mit großer Badewanne und großer Dusche.

16. **Kellerfläche:** Ca. 45 m² Waschküche + Lagerfläche (WM/Trockner-Anschluss + Waschbecken), Lagerflächen, sowie Heizraum.

18. **Ausstattung:** Außenliegender Sonnenschutz, Fliesen- & Parkettböden, moderne Kunststofffenster mit Doppel-/Mehrfachverglasung

20. **Klima & Energie:** Öl-Zentralheizung, wunderschön-integrierter Kachelofen im Wohnbereich, Klimaanlage und die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Wärmepumpe.

22. **Fußbodenheizung:** Eine angenehme Fußbodenheizung im Erdgeschoß, wie auch im Badezimmer im 1.OG, sorgen für maximalen Wohnkomfort!

? Grundriss-Highlights

- **Erdgeschoss:** Repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Hauptterrasse, Küche, Garderobe, Gäste-WC

- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer, saniertes Bad, Balkon & weitere Terrasse mit Stadtblick

- **Untergeschoss:** Zwei weitere Schlafzimmer/Lagerräume, Bad, Waschbereich, Technikbereich sowie direkter Zugang zur teils überdachten Poolterrasse

Angaben zur Wohnfläche sind der aktuellen Nutzung entsprechend und können den Grundrissen entnommen werden.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap