

**TOP GELEGENHEIT! LICHTDURCHFLUTETE  
STADTWOHNUNG mit Altbauflair + Innenhofbalkon + 3,2m  
Raumhöhe + Haltestelle vor der Tür!**



**Objektnummer: 286508**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1946
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	45,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.357,78 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T +436645411047  
H +436642540410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### 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



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

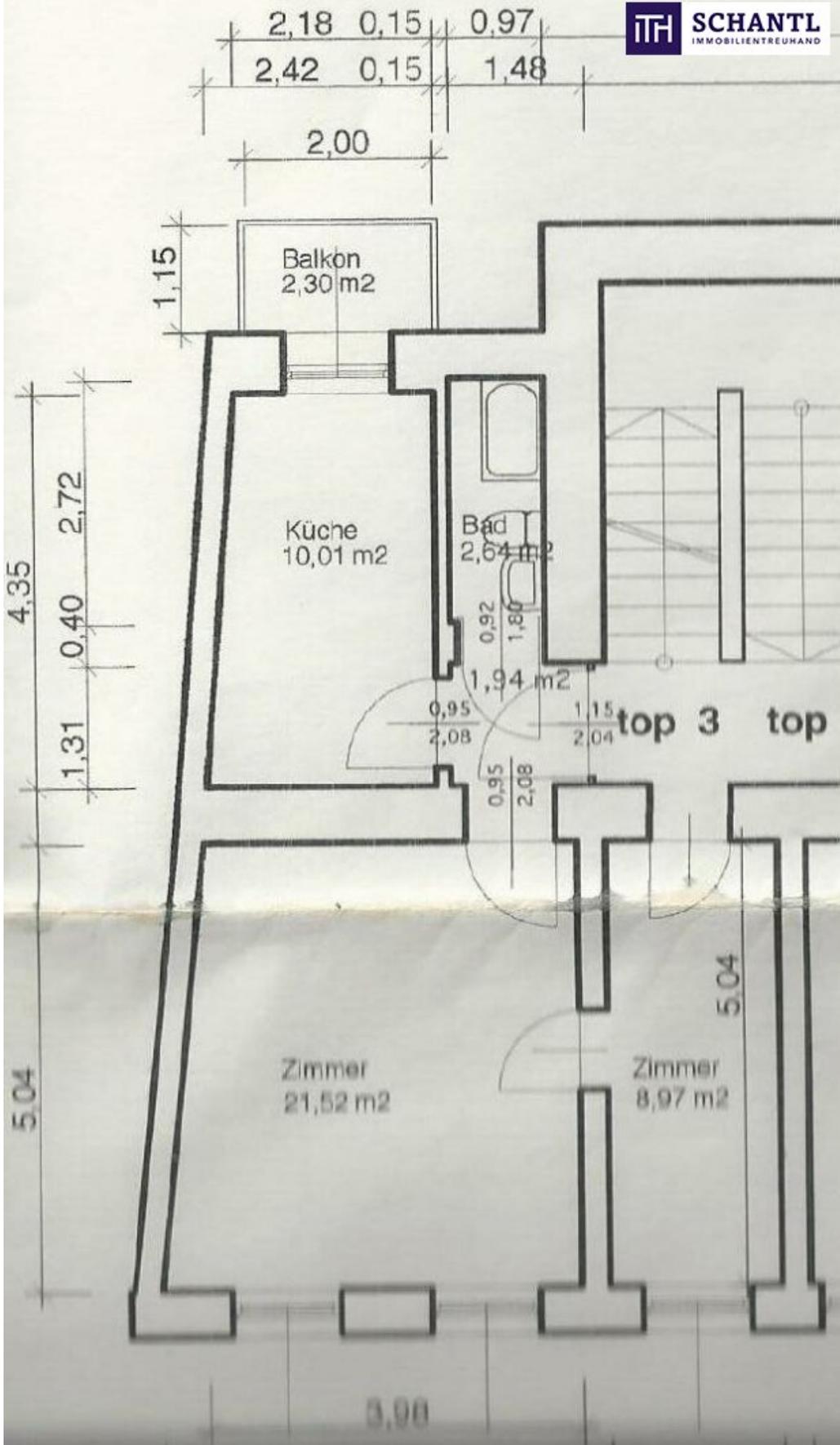


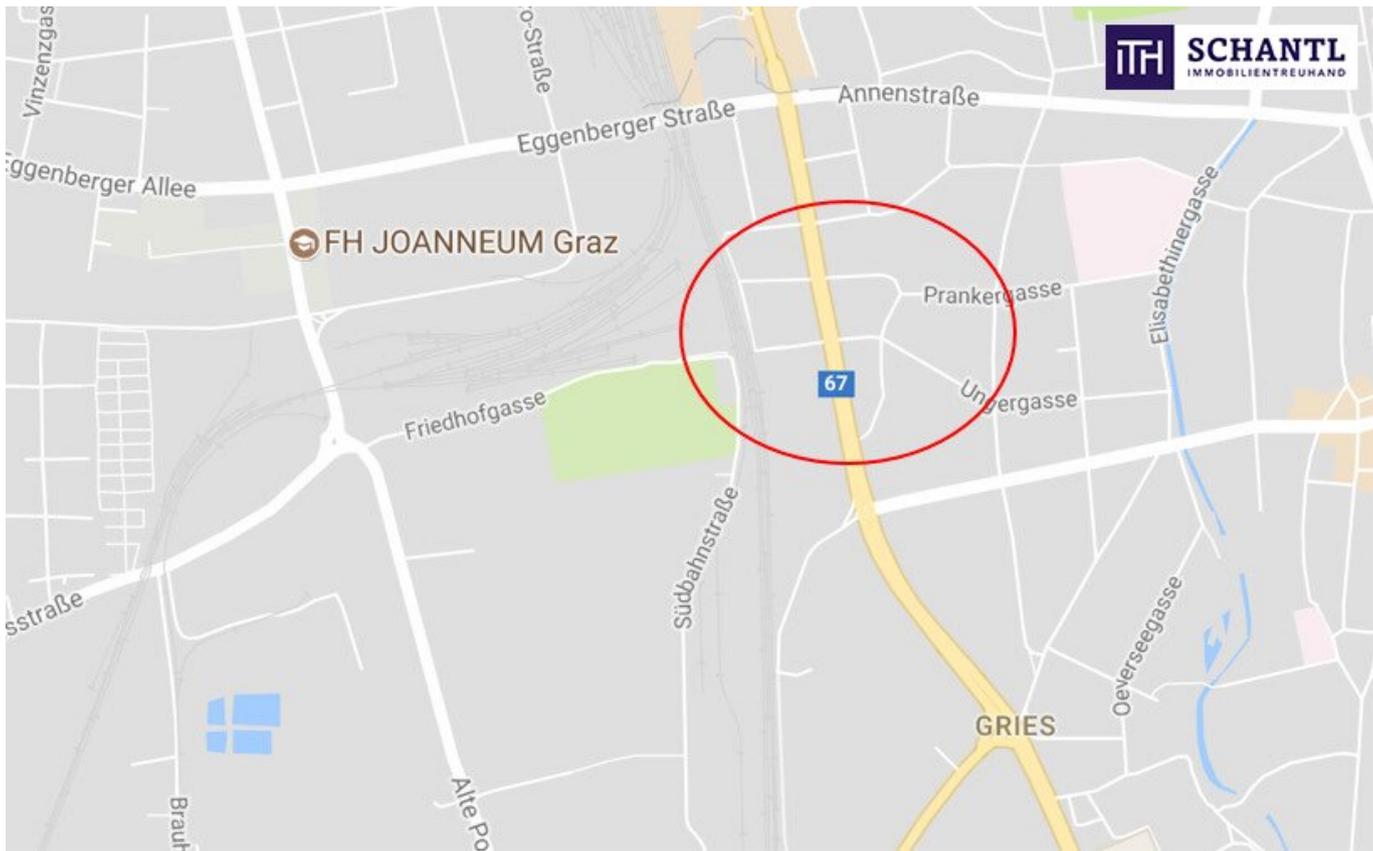
**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

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

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

- 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

### **TOP GELEGENHEIT! LICHTDURCHFLUTETE STADTWOHNUNG mit Altbauflair + Innenhofbalkon + 3,2m Raumhöhe + Haltestelle vor der Tür!**

Diese charmante 2-Zimmer Wohnung im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses im Grazer Bezirk Gries bietet alles, was das Herz begehrt. Die Kombination aus urbanem Leben und einem netten Rückzugsort macht diese Wohnung zu einem besonderen Highlight. Der kleine Innenhofbalkon bietet einen bezaubernden Blick auf den ruhigen Innenhof und lädt zum Verweilen ein.

Das gut durchdachte Raumkonzept bietet helle, freundliche Wohnräume, die zum Wohlfühlen einladen. Die feine Wohnküche mit Zugang zum Balkon ist das Herzstück der Wohnung und perfekt für gemütliche Stunden.

#### **Aufteilung der Räume:**

- Neue Einbauküche + Essecke
- Wohnzimmer mit Übergang in das angrenzende Zimmer
- Vorraum
- Bad/WC
- Wirtschaftsbalkon mit Grünblick in den ruhigen und großzügigen Innenhof

#### **Highlights:**

2. **Zentrale Lage in Gries:** Perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nur wenige Minuten vom Grazer Stadtzentrum entfernt.
4. **Schlossbergblick:** Genießen Sie den einmaligen Ausblick auf den Schlossberg direkt

von Ihrem Balkon aus.

6. **Ruhiger Innenhofbalkon:** Ein gemütlicher Rückzugsort, ideal für entspannte Momente im Freien.
8. **Helle Räume:** Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.
10. **Durchdachte Raumaufteilung:** Funktionaler Grundriss mit optimaler Nutzung der Wohnfläche.
12. **Moderne Ausstattung:** Gepflegte Böden und eine moderne, voll ausgestattete Küche.
14. **Top-Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.
16. **Freizeit und Erholung:** Der nahe gelegene Augarten und die Murpromenade bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.
18. **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Straßenbahn- und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.
20. **Aufstrebendes Wohnviertel:** Der Bezirk Gries entwickelt sich stetig weiter und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Diese Wohnung am Eggenberggürtel 37 in Graz-Gries ist ideal für Singles und Paare, die eine Mischung aus zentralem Wohnen und perfekter Infrastruktur suchen.

## **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!

[www.schantl-ith.at](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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap