



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165919

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 299900€

Straße: Marschallgasse

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

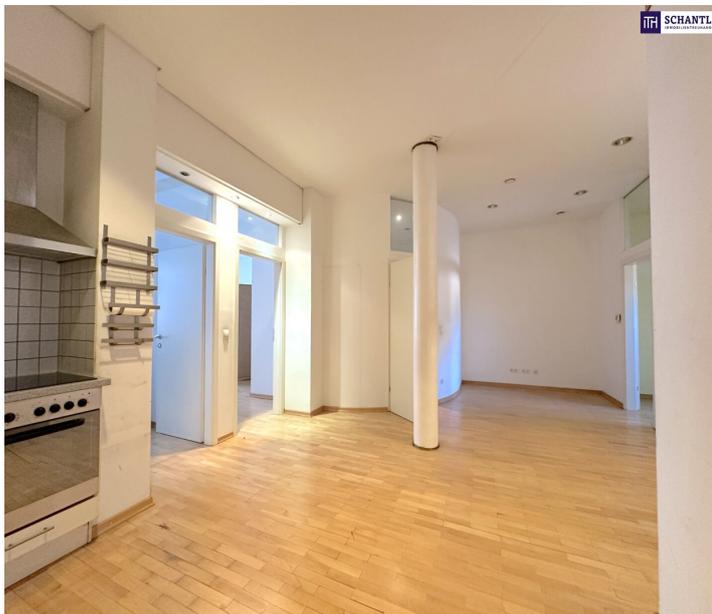
Christopher Wischenbart, BSc

Tel: +43 664 2507403

christopher.wischenbart@schantl-ith.

Nutzfläche: 116m<sup>2</sup>

**HAMMER-PREIS - Altbau-Juwel in Graz: Ihr neues  
Zuhause oder Ihr perfektes Büro - SIE entscheiden!  
Leicht sanierungsbedürftig!**



**HAMMER-PREIS - Altbau-Juwel in Graz: Ihr neues Zuhause oder Ihr perfektes Büro - SIE entscheiden! Leicht sanierungsbedürftig!**

Inmitten des charmanten Bezirks 8020 Graz, in der begehrten Marschallgasse 32, wartet diese einzigartige Altbauwohnung darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Mit 116 m<sup>2</sup>, 5 großzügigen Zimmern und einer besonderen Atmosphäre verbindet diese Immobilie historischen Charme mit urbaner Vielseitigkeit.

Ob als stilvolle Wohnung mit großzügigem Raumgefühl, als kreatives Büro mit repräsentativer Adresse oder als gelungene Symbiose aus beidem ? dieses Objekt bietet Ihnen die Freiheit, Ihren

individuellen Wohn- und Arbeitsstil zu verwirklichen.

Historischer Charme trifft auf urbane Möglichkeiten

Schon beim Betreten des Gebäudes spürt man den besonderen Charakter dieses wunderschönen Altbaus. Hohe Decken, große Fenster und klassische Elemente schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Behaglichkeit. Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss überzeugen mit einer offenen und zugleich funktionalen Raumaufteilung, die sowohl für private als auch berufliche Zwecke ideal ist.

Mit 5 vielseitig nutzbaren Zimmern bietet die Einheit Platz für kreative Entfaltung, produktives Arbeiten oder stilvolles Wohnen ? ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die großen Fenster lassen viel Licht herein, wodurch die Räume noch großzügiger und einladender wirken.

Einzigartiges Potenzial für Ihre Ideen

Die Wohnung ist leicht sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Ob modernes Loft-Ambiente, klassischer Altbau-Flair oder ein inspirierendes Atelier ? hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Die Ausstattung umfasst ein Badezimmer sowie zwei separate WCs, was sowohl für eine Wohn- als auch für eine Büronutzung einen praktischen Vorteil bietet.

Dank der hervorragenden Lage in Graz profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, während die zentrale Lage gleichzeitig eine angenehme Ruhe ausstrahlt.

10 Highlights auf einen Blick:

116 m<sup>2</sup> großzügige Fläche ? ideal für Wohnen, Arbeiten oder beides

5 vielseitig nutzbare Zimmer ? für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Repräsentativer Altbau mit historischem Charme

Hohe Decken & große Fenster ? für eine helle, offene Atmosphäre

Zentrale Lage in Graz ? perfekte Infrastruktur & Verkehrsanbindung

1. Obergeschoss ? bequem erreichbar, aber mit Privatsphäre

2 WCs & 1 Badezimmer ? praktisch für Familien oder Bürobetrieb

Leicht sanierungsbedürftig ? ideales Projekt für Individualisten

Perfekt für Freiberufler, Kreative & Unternehmer

Historischer Flair trifft auf urbanes Leben

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie inspirieren ? hier entsteht Ihr neues Zuhause oder Ihr nächster beruflicher Erfolg! ??????

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. Infrastruktur / Entfernung GesundheitsArzt

## Eckdaten

Nutzfläche: 116m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 299900€

Nebenkosten: 541€

## Kontaktinformationen

Vorname: Christopher

Nachname: Wischenbart, BSc

Tel.: +43 664 2507403

E-Mail: christopher.wischenbart@schantl-ith.at