



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168624

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 109000€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nikolaus Kronabitter

Tel: +436642540410

nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at

Wohnfläche: 45.08m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 46.23m<sup>2</sup>

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



## 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:

Zentrale Lage in Gries: Perfekte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nur wenige Minuten vom Grazer Stadtzentrum entfernt.

Schlossbergblick: Genießen Sie den einmaligen Ausblick auf den Schlossberg direkt von Ihrem Balkon aus.

Ruhiger Innenhofbalkon: Ein gemütlicher Rückzugsort, ideal für entspannte Momente im Freien.

Helle Räume: Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete, freundliche Atmosphäre.

Durchdachte Raumaufteilung: Funktionaler Grundriss mit optimaler Nutzung der Wohnfläche.

Moderne Ausstattung: Gepflegte Böden und eine moderne, voll ausgestattete Küche.

Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Erholung: Der nahe gelegene Augarten und die Murpromenade bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Sehr gute Verkehrsanbindung: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 45.08m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 46.23m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 77.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.53m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 109000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nikolaus

Nachname: Kronabitter

Tel.: +436642540410

E-Mail: nikolaus.kronabitter@schantl-ith.at