

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



**Objektnummer: 285491**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marschallgasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1905
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	116,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Kaufpreis:	299.900,00 €
Betriebskosten:	541,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403















## Objektbeschreibung

### **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 / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap