

RIESIGER POOLBEREICH MIT AUSBLICK ÜBER GRAZ!!
**Exklusives Einfamilienhaus in Eggenberg mit Pool,
XXL-Terrasse & Traumgarten – Ihre private Oase in Graz!**



Objektnummer: 290130

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 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

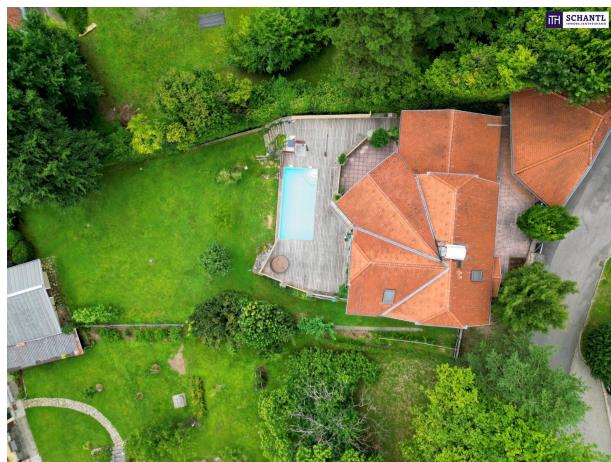
Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Kronabitter

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH













**Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?**
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen
im Überblick:

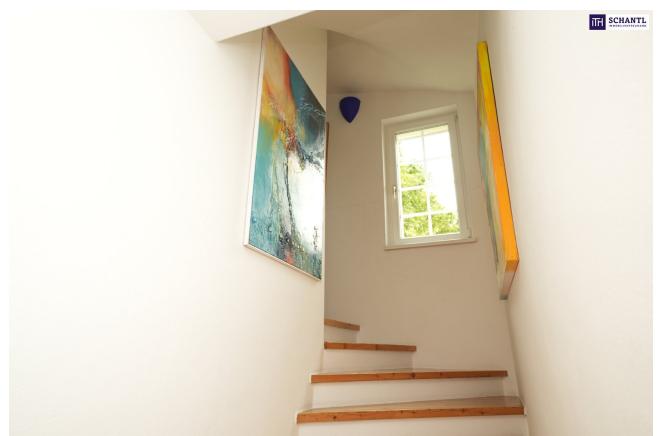
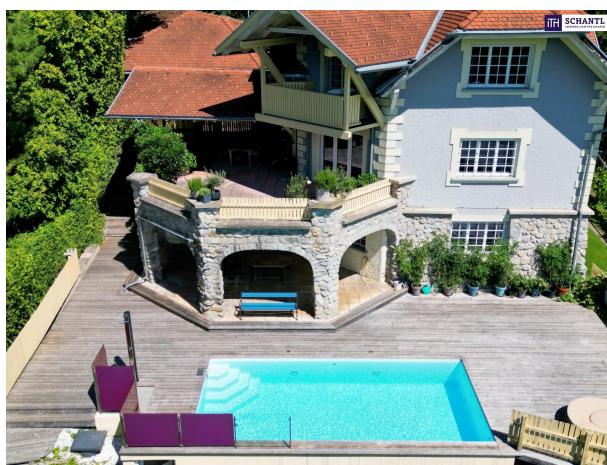
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
M: office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbewertung
Qualitätssiegel
Top Fotos

folgen Sie uns auf: WWW.SCHANTL-ITH.AT

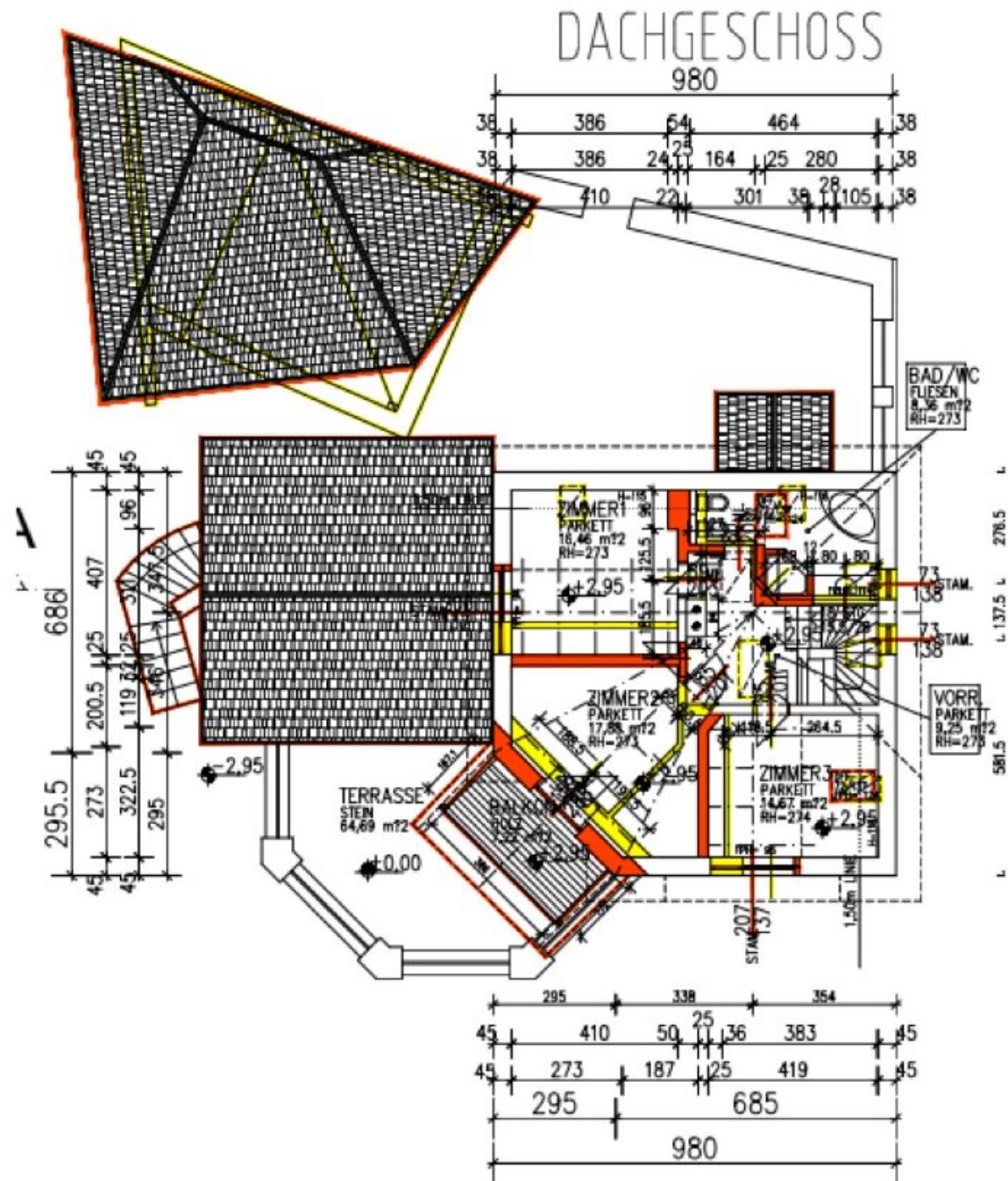






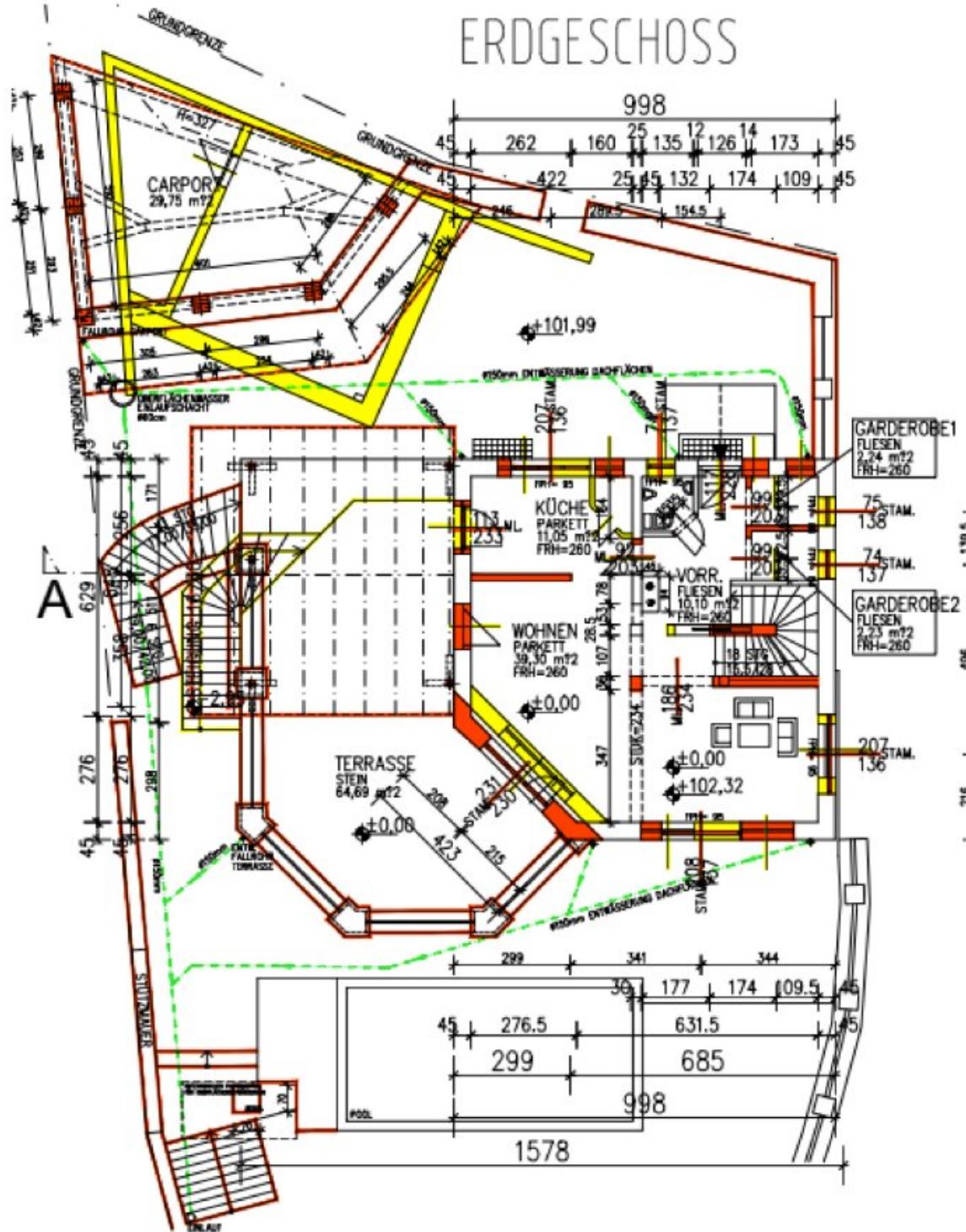




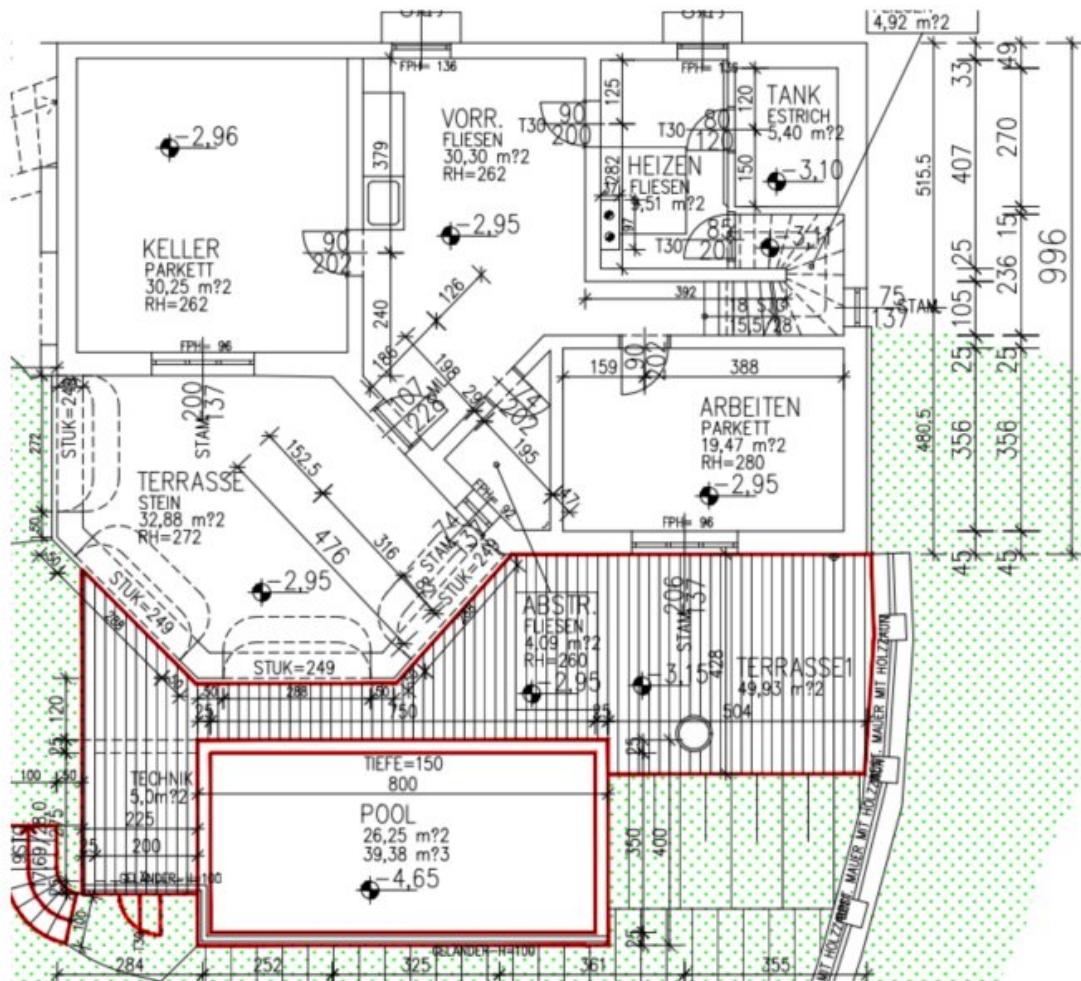


Anlage: Pläne, Fotos

ERDGESCHOSS



Keller und Pool:



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

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

RIESIGER POOLBEREICH MIT AUSBLICK ÜBER GRAZ!! Exklusives Einfamilienhaus in Eggenberg mit Pool, XXL-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 ca. 165 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. 165 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. **Sanitärrkomfort:** 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-/Esbereich 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