

**\*AB 01.JUNI\* I TOP SANIERT I DIREKT BEI FH JOANNEUM  
I WG TAUGLICH I SEHR HELL I TOP KÜCHE I MODERNES  
BADEZIMMER I KELLERABTEIL I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I ZENTRALE LAGE I EGGENBERG I**



**Objektnummer: 37698**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

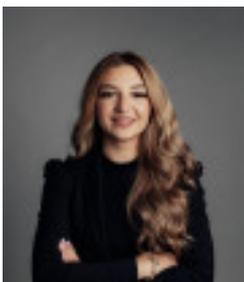
Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,29 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	856,65 €
Kaltmiete (netto)	612,50 €
Kaltmiete	778,77 €
Betriebskosten:	166,27 €
USt.:	77,88 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Strom & Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

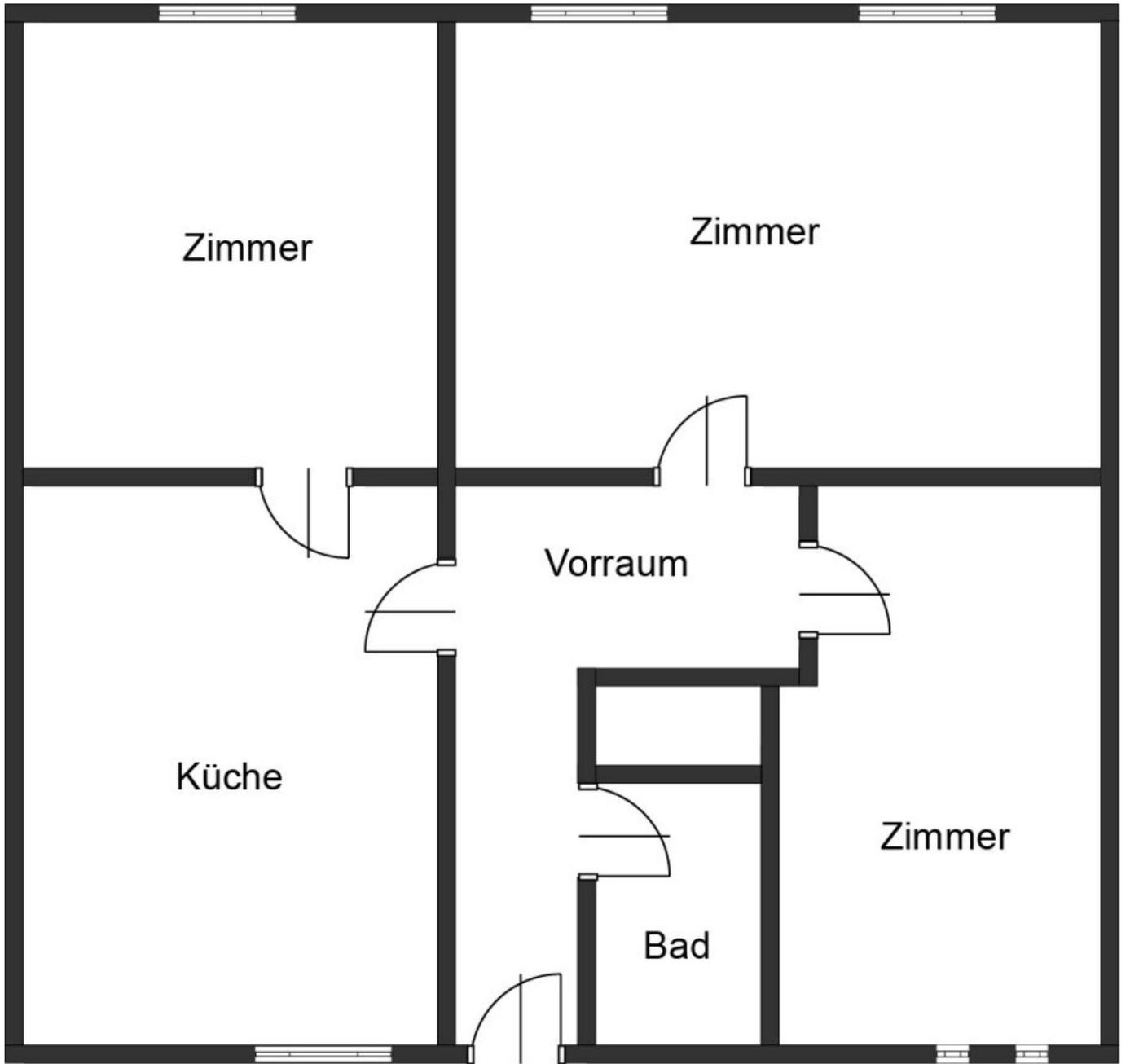
## Ihr Ansprechpartner











PROJEKT WOHNEN

# Objektbeschreibung

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Blick über Eggenberg – saniert, hell und ideal aufgeteilt!**

Diese traumhaft helle und modern sanierte 3-Zimmer-Mietwohnung mit hochwertiger Ausstattung, Lift und traumhaftem Ausblick über Eggenberg vereint zentrale Lage mit Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ideal für Singles, Pärchen, Familien oder WGs – bezugsbereit ab 1. Juni!

- **Top-Lage in Graz-Eggenberg**

Zentral gelegen in der Eggenberger Straße 48 mit hervorragender Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Nahverkehr, Schulen und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

- **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit perfektem Grundriss**

Alle Zimmer sind separat begehbar – ideal für WGs oder Familien. Kein Durchgangszimmer, jede Nutzung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer, Hobbyraum) ist möglich.

- **Moderne, voll ausgestattete Küche**

Die neuwertige Küche bietet alles, was das Herz begehrt: Kühlschrank, Gefrierschrank, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Spülbecken, Geschirrspüler sowie stilvolle Arbeitsbeleuchtung und viel Stauraum. Auch der Waschmaschinenanschluss ist hier elegant integriert.

- **Hochwertig saniert & gepflegt**

Neue Innentüren, moderner Bodenbelag in Holzoptik, Deckenspots in Vorraum und Küche, weißer Feinputz – die Wohnung ist optisch wie technisch in guten Zustand.

- **Tageslicht-Badezimmer mit Dusche & WC**

Das Badezimmer punktet mit modernem Design, Spiegelschrank, WC und vor allem mit einem Fenster – so wird der Raum tagsüber mit natürlichem Licht durchflutet.

- **Lift im Haus – zusätzlicher Komfort**

Die Wohnung liegt im 3.Stock, bequem erreichbar über den Lift – ideal für alle Lebenslagen.

- **Allgemeinbalkon nutzbar**

Direkt vor der Wohnung befindet sich ein großzügiger Allgemeinbalkon, der mitgenutzt werden darf – perfekt für einen Kaffee am Morgen oder einen kurzen Plausch mit Nachbarn.

- **Traumhafter Ausblick über Eggenberg**

Die Fenster bieten einen weiten Blick über das beliebte Eggenberg – mit viel Himmel, Aussicht und Licht.

## **Einziehen & Wohlfühlen – ab Juni bezugsbereit**

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im 3. Stock einer gepflegten Wohnanlage! Schon beim Betreten erwartet Sie ein großzügiger, heller Vorraum mit hochwertiger Beleuchtung und genügend Platz für Ihre Garderobe. Alle 3 Zimmer sind getrennt begehbar, was für maximale Privatsphäre und Flexibilität sorgt.

Die moderne Küche ist nicht nur optisch ein Hingucker – sie überzeugt auch durch durchdachte Funktionalität und Helligkeit. Das Badezimmer ist hell, freundlich und komplett ausgestattet – ideal für einen guten Start in den Tag.

Der Allgemeinbalkon vor der Wohnung lädt zum kurzen Verweilen ein. Zusätzlich steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Haustiere sind herzlich willkommen – Ihr vierbeiniger Freund darf mitkommen!

**Die Wohnung ist ab 1. Juni verfügbar** – der derzeitige Mieter befindet sich noch in der Kündigungsfrist, Besichtigungen sind jedoch ab sofort möglich.

Beheizt wird die Wohnung effizient mittels Fernwärme. In der angegebenen Gesamtmiete sind die **Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer bereits inkludiert**, Strom und Heizung werden separat abgerechnet.

**Kontaktieren Sie uns jetzt für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zeigen zu dürfen!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <600m  
Klinik <725m  
Krankenhaus <1.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <125m  
Höhere Schule <175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <775m

#### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <50m  
Post <300m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <25m  
Autobahnanschluss <4.175m  
Bahnhof <400m  
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap