

Provisionsfrei - Helle 2-Zimmer-Wohnung nahe Schloss Eggenberg, Auster & UKH



Provisionsfrei

Objektnummer: 141/82805
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Eggenberg
Baujahr:	2017
Wohnfläche:	46,35 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner



Margit Pürner

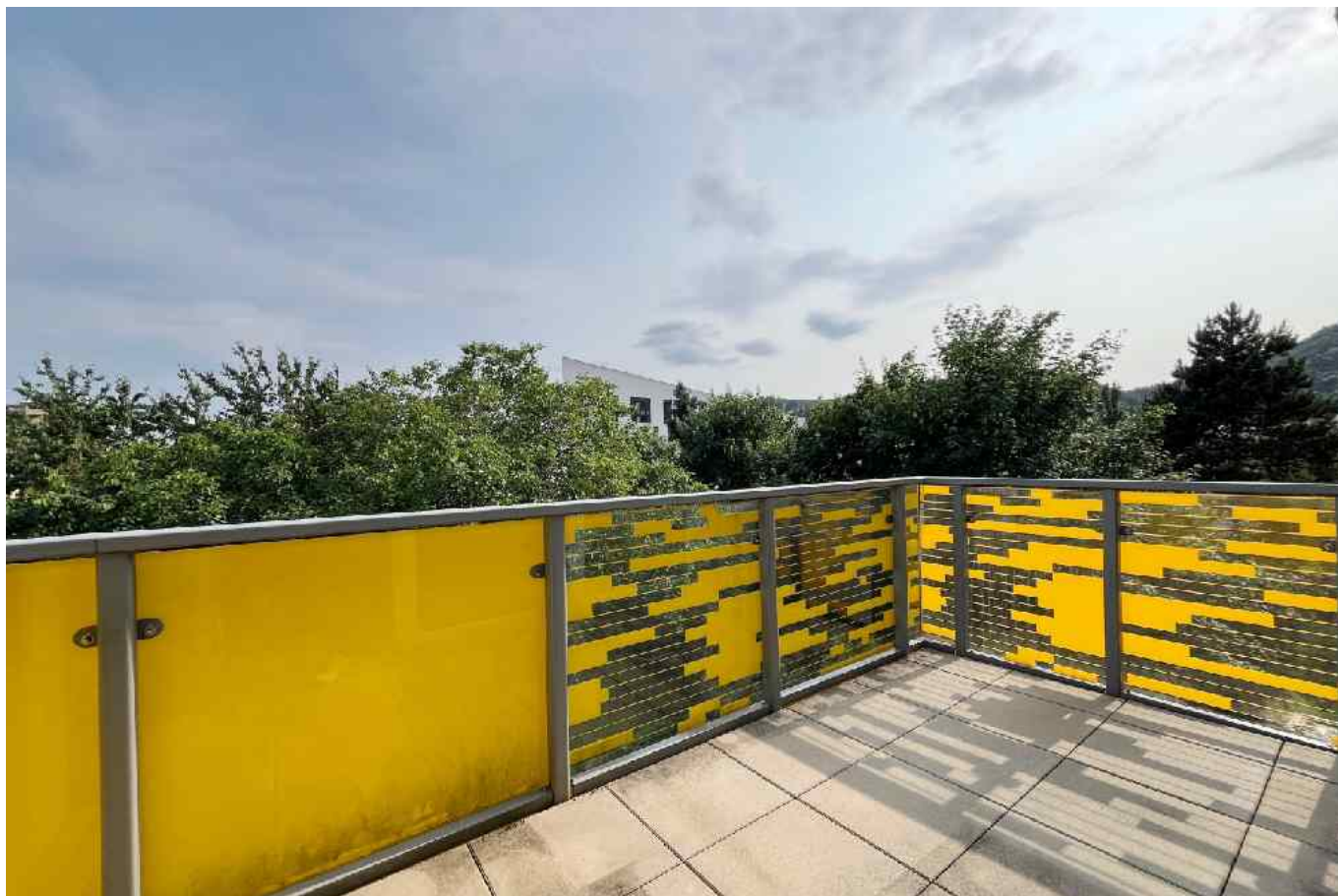
Rustler Immobilienreuhand

T +43 316 908900 763

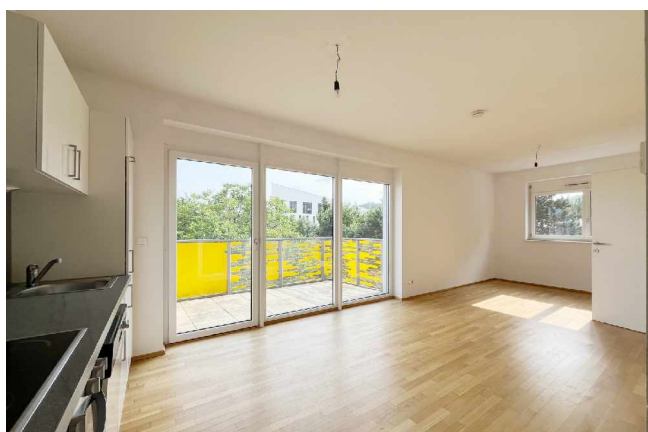
H +43 676 834 34 763

F +43 316 9089009 - 763

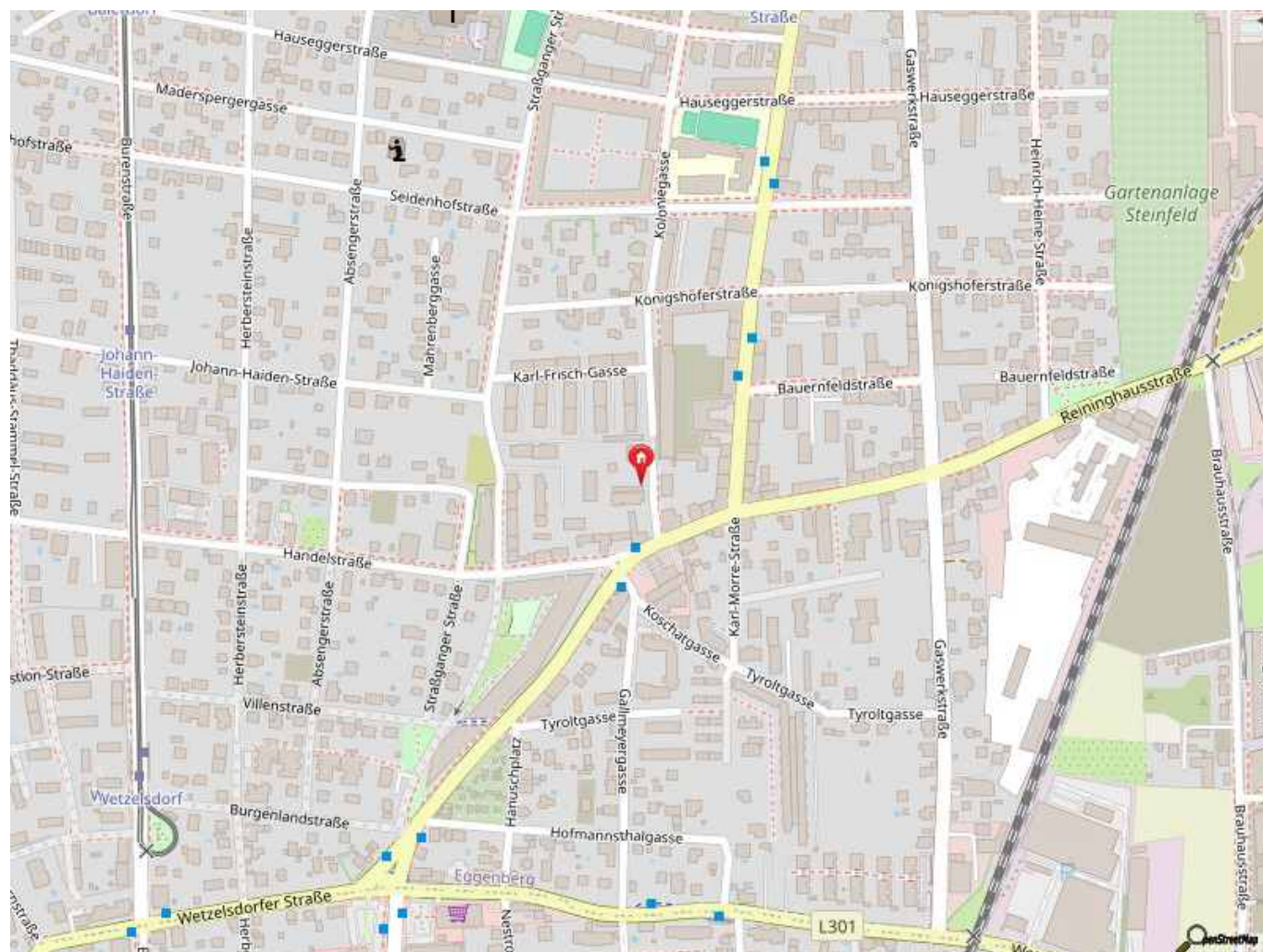
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

! PROVISIONSFREI !

Zum Verkauf steht eine attraktive **2-Zimmer-Wohnung** in der Koloniegasse 42, im 3. Liftstock – eine Immobilie, die sich sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage mit stabilem Ertrag hervorragend eignet..

Die Wohnung verbindet durchdachte Raumaufteilung, gepflegten Zustand und einen sonnigen Balkon mit einer Lage, die bei Mietern äußerst gefragt ist. Damit bietet sie nicht nur ein sofortiges komfortables Wohngefühl, sondern auch ein hohes Potenzial für langfristige Wertsteigerung und nachhaltige Mietrendite.

Die Eckdaten im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 46,35m²
- 2 optimal geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer (Wohnküche & Schlafzimmer)
- Balkon mit Süd- und Westausrichtung – Sonne & Ausblick bis in den Abend
- Tiefgaragenplatz (separat zu erwerben) für stressfreies Parken

Ausstattung:

- Moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- Heller Wohnbereich mit pflegeleichtem Parkettboden
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Abstellraum, Kellerabteil
- Balkon mit Ausblick

Highlights für Anleger & Eigennutzer

- provisionsfrei kaufen - sofortiger Kostenvorteil
- sehr gute Vermietbarkeit durch zentrale Lage
- öffentliche Verkehrsanbindung (Straßenbahn & Bus) fußläufig erreichbar
- langfristiges Wertsteigerungspotenzial

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Koloniegasse 42 in Graz, in unmittelbarer Nähe zu einigen der beliebtesten und wichtigsten Einrichtungen der Stadt:

- **Schloss Eggenberg** (UNESCO-Weltkulturerbe) als beliebtes Ausflugsziel und kultureller Hotspot
- **Auster Eggenberg**, eines der modernsten Sport- und Freizeitbäder der Steiermark – ideal für Sport- und Wellnessliebhaber
- **UKH Graz** (Unfallkrankenhaus) in kurzer Distanz – die Lage ist damit auch für Mitarbeiter aus dem Gesundheitswesen besonders attraktiv

- **Top Anbindung:** Straßenbahn- und Bushaltestellen in Gehweite, schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- **Umfeld:** Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung

Kaufpreis: € 199.000,00

zusätzliche Kosten: Tiefgaragenplatz zu € 20.000

Diese Wohnung ist die perfekte Gelegenheit für Anleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer gefragten Lage von Graz sind. **Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.