

Nähe FH Joanneum u. Schloss Eggenberg/Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Grünruhelage



Objektnummer: 961/35498

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1946
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	59,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	47,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,92
Kaufpreis:	148.000,00 €
Betriebskosten:	174,88 €
Provisionsangabe:	

5.328,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

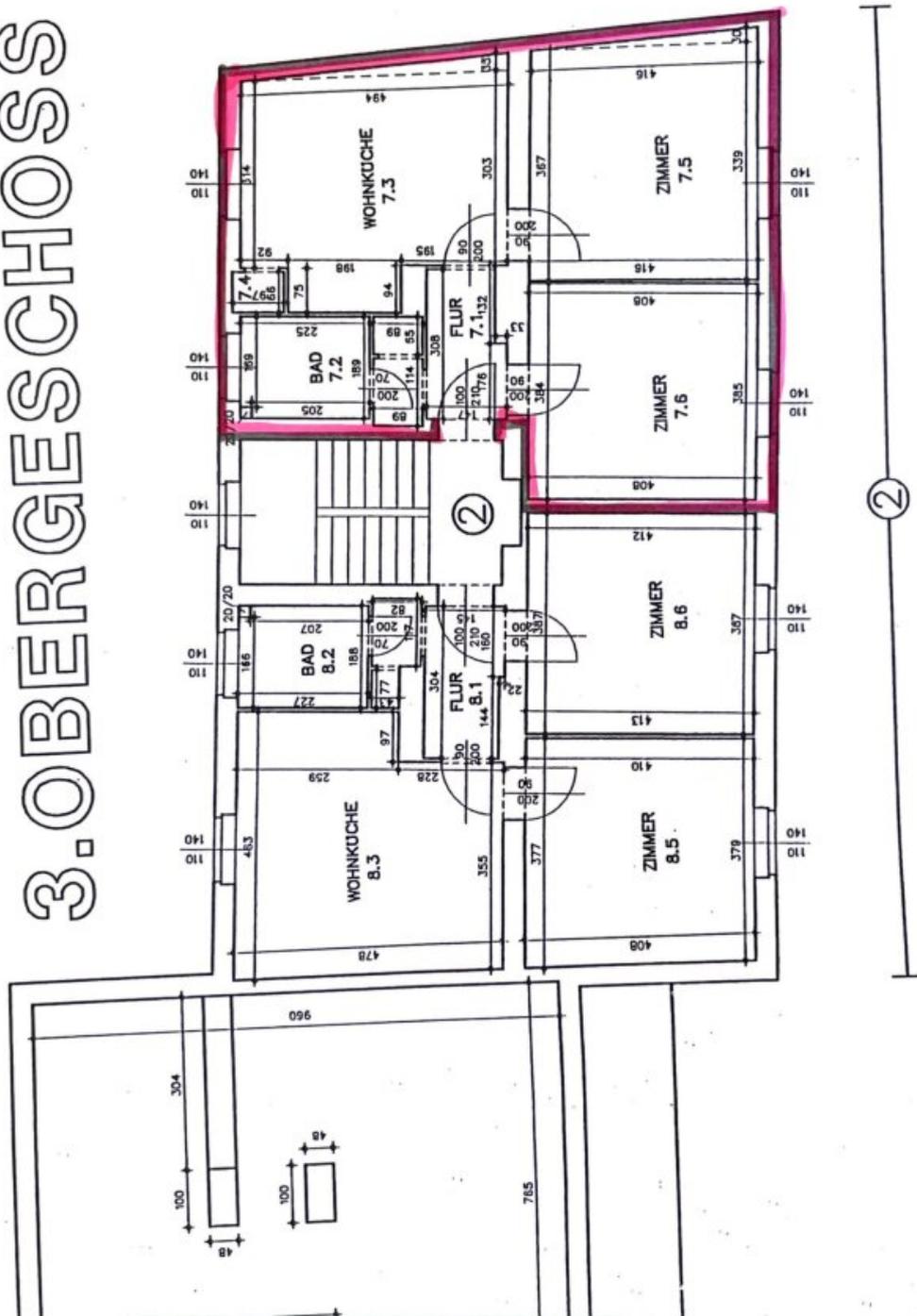
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410
H +43 664 8184132





3. OBERGESCHOSS 1:100



Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus befindet sich im Zentrum von Eggenberg in einer **ruhigen Seitengasse**,

nur wenige Minuten zu Fuß von der **FH, dem Schloss Eggenberg und dem Auster Sport- u. Wellnessbad** entfernt.

Das Wohnhaus wurde im Jahr **1946** errichtet, die **letzte Sanierung** fand im Jahr **2005** statt.

Das Gebäude präsentiert sich in einem **sehr gepflegten und neuwertigen Gesamtzustand**.

Alle Fenster sind Kunststoffisoliertglasfenster.

Die **helle** und ebenfalls **sehr gepflegte Wohnung** liegt im **3. Stock (kein Lift)** und hat eine Nutzfläche von **59,24m²**.

Trotz des guten baulichen Zustandes der Wohnung sind **diverse oberflächliche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen** sicherlich erforderlich bzw. empfehlenswert.

Eine **Einbauküche inkl. aller E-Geräte** ist vorhanden und **im Kaufpreis inkludiert**.

Ansonsten wird die Wohnung unmöbliert übergeben.

Alle Zimmer haben Laminatboden, Bad mit WC sind raumhoch verflies.

Neben den bereits erwähnten Punkten hat die Immobilie noch **weitere Highlights**:

- **ideales Anlegerobjekt**
- **sehr gutes Raumkonzept, Zimmer getrennt begehbar, Wohnküche**
- **großes Bad mit Wanne und u. Fenster, WC im Bad,**
- **Kellerabteil Nr. 7**
- **ausreichend Parkplätze in der grünen Zone vorhanden**

Die **Beheizung** erfolgt mit **Infrarotheizkörpern (Strom)**, ein **Telefon- bzw. Internetanschluss** ist vorhanden. Die **mtl. Kosten für Heizung inkl. Haushaltsstrom**

betragen derzeit **ca. € 139,-**.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, etc.), befinden sich

in nächster Nähe.

Stand Rep. Rücklage per 31.12.24: € 95.957,91

Dem **sofortigen Bezug** der Wohnung steht nichts im Wege.

HWB 47,2 kWh/m²a fGEE 0,92

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.