

**MODERN I EGGENBERG I BADEWANNE I SEHR HELL I  
PARKPLATZ I 2. STOCK I LICHTDURCHFLUTET I  
TOP-GRUNDRISS I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 37901**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Reininghausstraße 46             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 1996                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,82 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 68,82 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 92,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,57                           |
| Kaufpreis:                    | 169.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 182,09 €                         |
| Heizkosten:                   | 72,61 €                          |
| USt.:                         | 32,73 €                          |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Parkplatz zusätzlich EUR 8.000.- (Nr.4) Offenes Sanierungsdarlehen: 4.245,25 (Rückzahlung über BK)

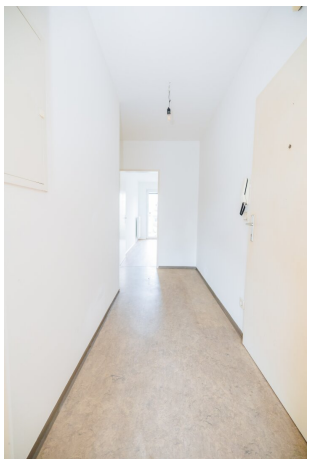
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

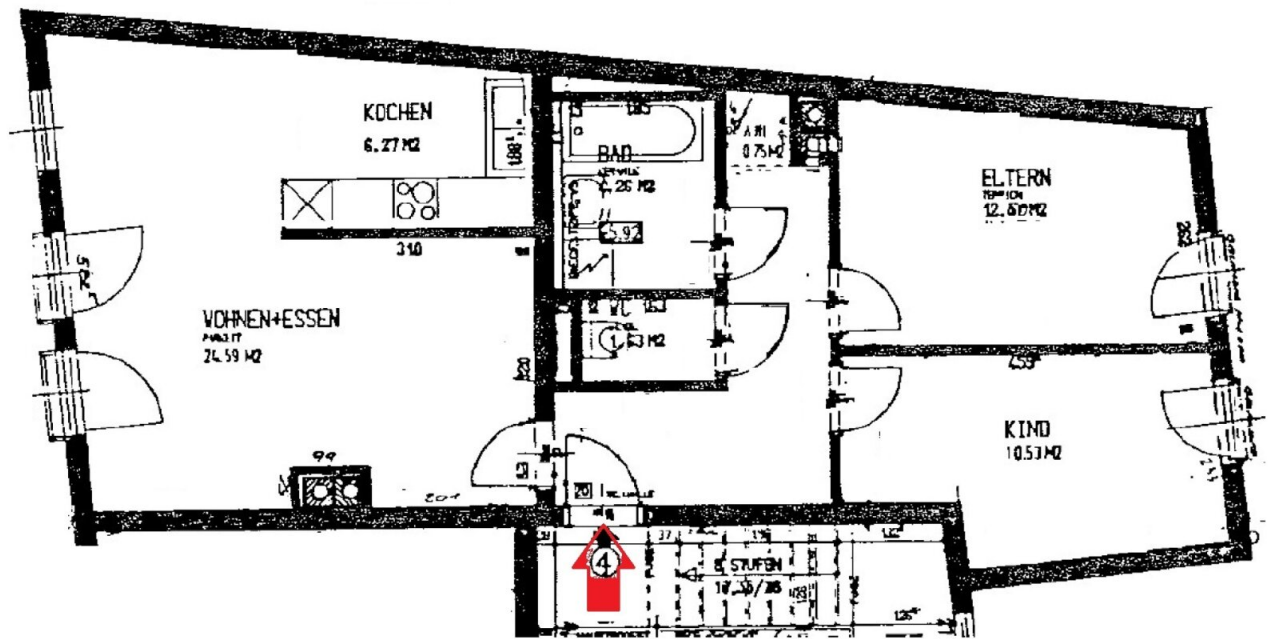
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

### Einziehen & Wohlfühlen – helle 3-Zimmer-Wohnung mit Charme und Ruhelage in Eggenberg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese sonnendurchflutete Wohnung begeistert mit einem durchdachten Grundriss, angenehmer Ruhelage und einem modernen Wohngefühl – ideal für Eigennutzer und Anleger gleichermaßen.

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit offener Küche:** Der großzügige Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern schafft ein luftiges, helles Ambiente und ist das Herzstück der Wohnung. Durch die offene Raumgestaltung bietet sich hier Platz für gemeinsame Stunden, Kochen und Entspannen.
- **Südseitige Ausrichtung für sonnige Wohnmomente:** Der Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und wird den ganzen Tag über mit Sonnenlicht durchflutet – für gute Laune und ein warmes Zuhausegefühl.
- **Zwei extra begehbbare Zimmer – flexibel nutzbar:** Die beiden separaten Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder WG-Zimmer – ganz nach Ihren Bedürfnissen.
- **Badezimmer mit Badewanne & extra WC:** Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine gemütliche Badewanne sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC sorgt für zusätzlichen Komfort.
- **Großer Vorraum mit Stauraum:** Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller, gepflegter Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Organisation.
- **Praktischer Abstellraum & Kellerabteil:** Ordnung leicht gemacht: Ein separater Abstellraum bietet Platz für Vorräte oder Reinigungsmittel. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.
- **Eigener Parkplatz im Innenhof:** Zur Wohnung gehört ein fixer Autoabstellplatz im Innenhof, der um € 8.000,- erworben werden kann – bequem und sicher parken direkt

beim Haus.

### **Die Wohnung im Detail – modern, ruhig & vielseitig nutzbar**

Diese liebevoll gepflegte 3-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Stock einer kleinen, charmanten Wohnanlage in der Reininghausstraße 46 – einem aufstrebenden Stadtteil von Graz mit bester Infrastruktur und urbanem Flair. Sie ist ab sofort verfügbar und eignet sich perfekt für Singles, Paare, junge Familien oder auch als clevere Anlageimmobilie.

Der moderne Grundriss überzeugt mit einem großzügigen Vorraum, zwei separat begehbaren Zimmern und einem sonnigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Küche ist aktuell nicht ausgestattet – ideal, um Ihrer Traumküche freien Raum zu geben und sie nach eigenen Wünschen zu gestalten. Die Fenster verfügen über innenliegende Jalousien und sorgen gemeinsam mit der durchdachten Ausrichtung für viel Tageslicht in allen Wohnräumen.

Im Badezimmer erwartet Sie eine gepflegte Badewanne, ein Waschbecken sowie der Anschluss für die Waschmaschine. Die Toilette befindet sich separat und ist ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar – ideal für Gäste und Familien. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum für Dinge des Alltags.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich mittels Fernwärme. Das zugeordnete Kellerabteil schafft weiteren Platz für Saisonales oder Persönliches. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Ausrichtung der beiden Schlafzimmer – mit Blick in den Innenhof und ganz ohne Straßenlärm.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit und bietet ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer gefragten Wohnlage.

### **Jetzt besichtigen und verlieben – ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Gerne zeige ich Ihnen diese charmante Wohnung persönlich und beantworte all Ihre Fragen vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <800m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <400m  
Universität <750m  
Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <625m  
Bank <525m  
Post <625m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <525m  
Autobahnanschluss <3.450m  
Bahnhof <925m  
Flughafen <8.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap