

**Ideal für Familie oder WG - sanierte Altbauwohnung mit 4  
Zimmern + Koch-/Essbereich nahe FH Joanneum!**



Zimmer 1 (12,6 m<sup>2</sup>) virtuell staged

**Objektnummer: 8365/321**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Gesamtmiete	1.160,00 €
Kaltmiete (netto)	910,97 €
Kaltmiete	1.054,54 €
Betriebskosten:	143,57 €
USt.:	105,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







IMMO KOLLEKTIV

VIRTUALLY STAGED



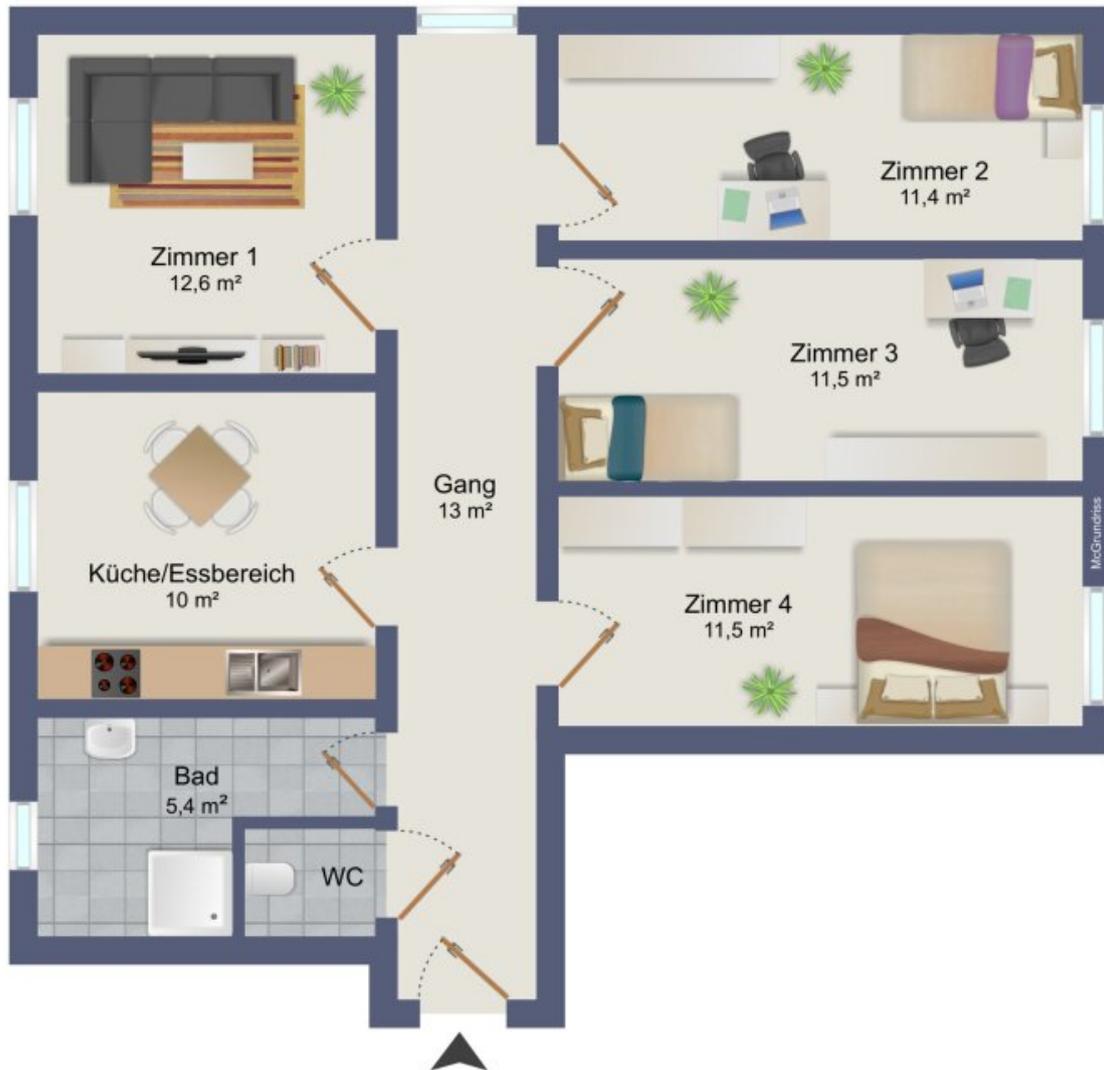












# Objektbeschreibung

## Adresse:

Eckertstraße 77, Top 7 im 1. Stock (kein Lift) in 8020 Graz-Eggenberg

## Wohnfläche:

76,5 m<sup>2</sup> – aufgeteilt auf 4 Zimmer, einen großzügigen Koch-/Essbereich, Badezimmer, separates WC und Flur

## Stilvoll sanierte Altbauwohnung zur Miete

Diese Wohnung vereint den besonderen Charme eines klassischen Altbaus mit der Wohnqualität einer modernen Sanierung. Hohe Decken, stilvolle Altbauinnentüren und edler Parkettboden schaffen eine zeitlose Atmosphäre, ergänzt durch ein durchdachtes Lichtkonzept mit steuerbaren Deckenspots.

## Ausstattung & Highlights

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Neuer Fliesenboden im Sanitärbereich, Parkett in allen Wohnräumen
- Neu saniertes Badezimmer mit Fenster (5,4 m<sup>2</sup>), WC separat (1,2 m<sup>2</sup>)
- Neue, voll ausgestattete Einbauküche mit Essbereich (10 m<sup>2</sup>)
- Altbauinnentüren und moderne Lichtsteuerung
- Erneuerte Steckdosen & Lichtschalter
- Zugeordnetes Kellerabteil

## Raumaufteilung

- Flur/Gang (13 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu allen Räumen
- Küche mit Essbereich (10 m<sup>2</sup>)
- 4 separat begehbare Zimmer (11,5 m<sup>2</sup> | 11,5 m<sup>2</sup> | 11,4 m<sup>2</sup> | 12,6 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Fenster (5,4 m<sup>2</sup>), separates WC (1,2 m<sup>2</sup>)

## Nutzungsmöglichkeiten

- **Ideal für Familien**, die mehrere Einzelzimmer für Kinder oder Homeoffice benötigen
- **Optimal als WG** dank der gelungenen Raumaufteilung und gleich großen Zimmer – auf Wunsch kann die Vermieter-Seite bei Bedarf sogar die komplette WG-Organisation übernehmen (inkl. Internet, Versicherung sowie Ab- und Verrechnung von Strom & Heizung)

## Mietkonditionen

- **Nettomiete inkl. Steuer:** € 1.002,07
- **Gesamtvorschreibung (inkl. BK, exkl. Heizung & Strom):** € 1.160,00
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** 3 Jahre mit Option auf Verlängerung
- **Haustiere:** grundsätzlich erlaubt, Entscheidung im Einzelfall

- **Verfügbar ab sofort**

## **Parkmöglichkeiten**

- Optionale Garage im Innenhof: € 90,00 €/Monat
- Gute Parkmöglichkeiten in der **Grünen Zone** direkt vor dem Wohnhaus

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in einem beliebten, urbanen Wohnumfeld mit perfekter Infrastruktur:

- Straßenbahn- & Bushaltestelle: ca. 2 Gehminuten
- Supermärkte, Apotheke & Gastronomie: fußläufig erreichbar
- Schulen & FH Joanneum in unmittelbarer Nähe
- Kleiner Park direkt vor dem Wohnhaus – ideal zum Entspannen

Diese Wohnung bietet Ihnen ein stilvolles Zuhause in bester Lage – perfekt für Familien, Studierende oder Wohngemeinschaften.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <150m

Apotheke <300m

Klinik <700m  
Krankenhaus <1.075m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <100m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.400m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <425m  
Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <50m  
Autobahnanschluss <3.950m  
Bahnhof <875m  
Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap