

**MODERN ERNEUERT I TOP-LAGE BEI DER FH
JOANNEUM I BESTE ANBINDUNG MIT STRASSENBAHN I
CHARMEVOLLER ALTBAU I 2. STOCK MIT LIFT I
HAUSTIERFREUNDLICH I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38013

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	598,63 €
Kaltmiete (netto)	440,71 €
Kaltmiete	544,21 €
Betriebskosten:	103,50 €
USt.:	54,42 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & UST // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

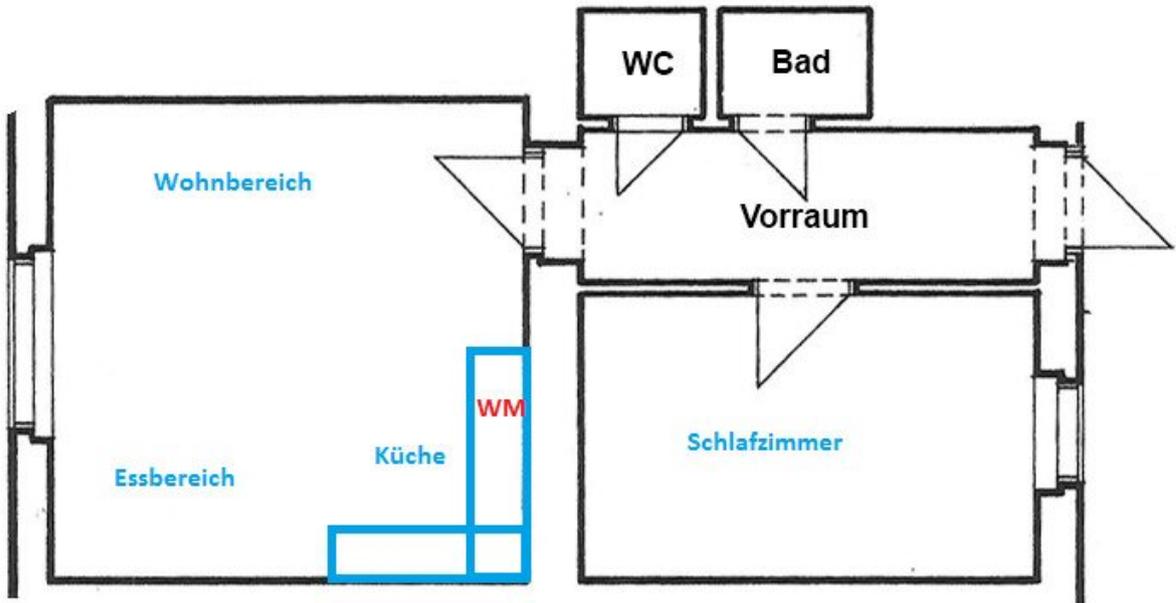


Sabina Maitz









Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Eggenberger Straße 48, 8020 Graz

Diese sanierte Wohnung vereint zentrale Lage mit modernem Wohnkomfort. Mit rund 45 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Studierende und ist sofort bezugsbereit. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss mit Lift – direkt gegenüber der FH Joanneum – und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept.

- **Wohn-Essbereich mit Einbauküche:** Der helle Hauptraum ist mit einer modernen Küche samt hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für Wohnen und Essen in einem offenen, einladenden Ambiente.
- **Separates Schlafzimmer:** Ein zusätzliches Zimmer sorgt für Privatsphäre und schafft Raum für erholsamen Schlaf.
- **Modernes Badezimmer:** Das Bad wurde hochwertig saniert und verfügt über eine großzügige Dusche und zeitgemäße Ausstattung.
- **Getrenntes WC:** Praktisch und funktional für den Alltag.

Diese charmante Wohnung im 2. Stock mit Lift bietet auf ca. 45 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das kompaktes Wohnen mit modernem Komfort verbindet.

Der helle Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hier ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten bereits integriert – funktional, elegant und sofort einsatzbereit. Große Fenster bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre.

Ein echtes Plus ist das separate Schlafzimmer, das für Privatsphäre sorgt und genügend Platz für erholsamen Schlaf bietet. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Singles, Paare als

auch für Studierende, die Wert auf eine klare Rauntrennung legen.

Das Badezimmer präsentiert sich modern saniert und verfügt über eine großzügige Dusche sowie eine stilvolle Ausstattung. Das separate WC sorgt zusätzlich für Komfort und eine sinnvolle Aufteilung.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und überzeugt durch einen zeitgemäßen Stil. Sie ist sofort bezugsfertig – einziehen und wohlfühlen ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die Lage in der Eggenberger Straße 48, direkt gegenüber der FH Joanneum, macht dieses Zuhause besonders attraktiv: Straßenbahn, Nahversorger, Cafés und Restaurants befinden sich direkt vor der Haustüre. Auch Freizeitmöglichkeiten und eine optimale Infrastruktur sind in unmittelbarer Nähe gegeben.

Kurz gesagt: Diese Wohnung vereint kompaktes Wohnen, moderne Ausstattung und eine zentrale Lage – die perfekte Wahl für alle, die ein gepflegtes Zuhause in Graz suchen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich vorzustellen!

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 <100m

Apotheke <575m

Klinik <625m

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 <4.150m
Bahnhof <400m
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap