

## **Ideal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in Eggenberg Nähe Schlosspark, 8020 Graz**



**Objektnummer: 961/35594**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2016                             |
| Nutzfläche:                   | 43,56 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 789,99 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 516,23 €                         |
| Kaltmiete                     | 634,55 €                         |
| Betriebskosten:               | 99,76 €                          |
| Heizkosten:                   | 68,26 €                          |
| USt.:                         | 87,18 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

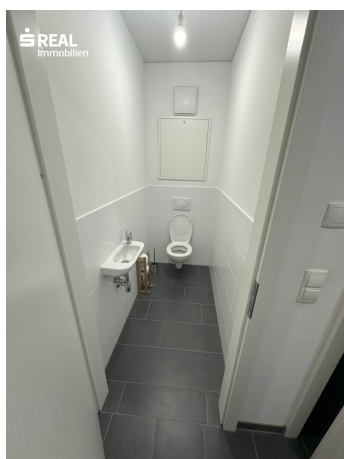


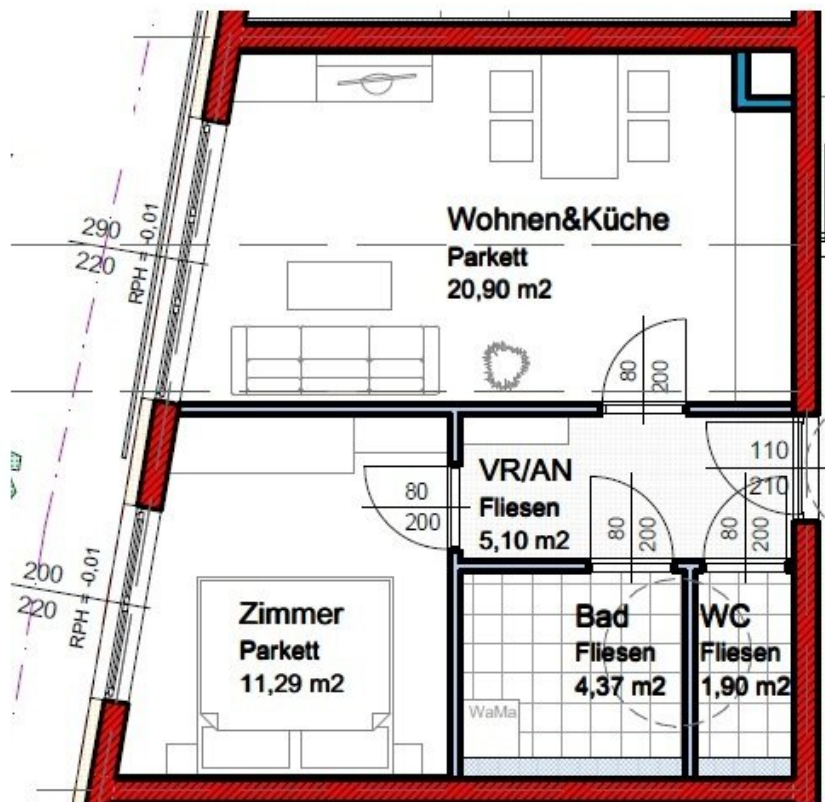
**Mag. (FH) DI Robert Wurzinger**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz









Planskizze

## Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> liegt im 2. Stock (mit Lift) einer 2016 errichteten, hochwertigen Wohnhausanlage in ruhiger Lage in der Nähe des Schlossparks in Eggenberg.

Die Wohnung präsentiert sich in neuwertigem Zustand, bestehend aus einem offen gestalteten Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Bad (mit Dusche) und separatem WC. Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche samt Einbau-Elektrogeräten ausgestattet. Die Zimmer verfügen durchgehend über Echtholz-Parkettböden.

Die Beheizung erfolgt durch Fernwärme, zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung ist eine Solaranlage vorhanden. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ebenfalls zur Wohnung zugehörig ist ein Abstellplatz in der Tiefgarage (Kosten bereits im Mietpreis enthalten).

Es befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelgeschäfte, Banken, Apotheke, Kindergarten, Schule, etc.) in der Nähe. Ebenso ist eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 7) gegeben. Die Fachhochschule Joanneum ist in Gehweite erreichbar.

Einem Bezug ab 01. Oktober 2025 steht nichts im Wege. Befristung: 3 Jahre.

Die Wohnung wird als Nichtraucherwohnung vermietet!

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

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.