

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und perfekter Raumaufteilung *Eggenberg*



Objektnummer: 4691

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1964
Wohnfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 82,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	140,70 €
USt.:	14,07 €

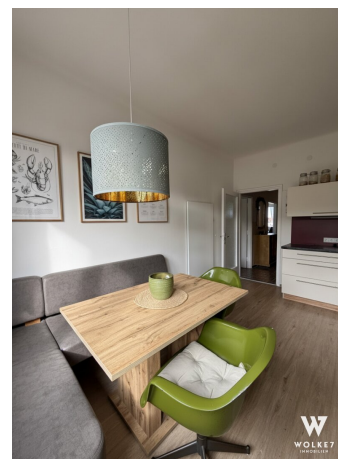
Ihr Ansprechpartner

Kevin Zettelbauer

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

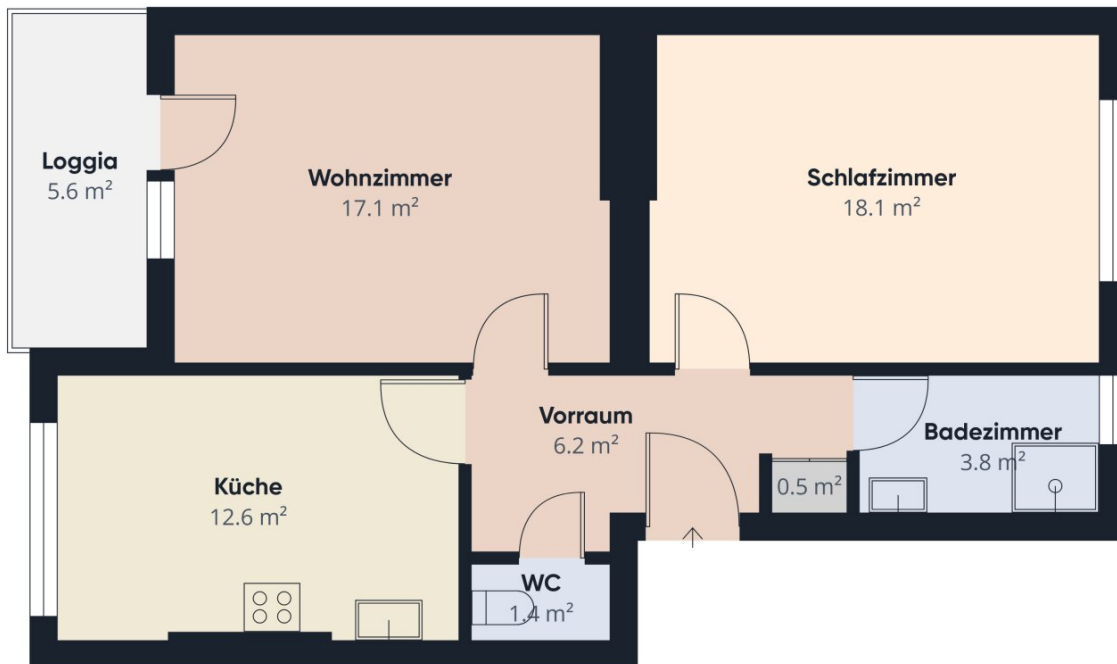
T +43 660 9345147

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









Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
59.7 m²

Balkone und Terrassen
5.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161

Objektbeschreibung

Diese liebevoll ausgestattete 2,5-Zimmer-Wohnung mit ca. **62m² Wohnfläche** befindet sich in begehrter Lage im Grazer Bezirk **Eggenberg**. Alle Räume sind **zentral** über den Vorraum **begehrbar** – ideal für **Paare, Singles oder als WG**.

Die Wohnung bietet zwei separate, gut geschnittene Zimmer, eine gemütliche Küche mit Platz für eine Essgelegenheit, ein modernes Badezimmer sowie ein extra WC. Besonders angenehm ist die ca. **5 m² große Loggia mit Westausrichtung** – perfekt, um abends die Sonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung – eine unkomplizierte Lösung, die volle Kostenkontrolle und individuelle Temperaturregelung ermöglicht. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoß (ohne Lift), was für mehr Ruhe und einen schönen Ausblick sorgt.

Ein rundum charmantes Zuhause mit **optimaler Raumaufteilung, sonniger Freifläche** und **hervorragender Lage** in Eggenberg – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Wohlfühlcharakter suchen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap