

**XL-BALKON (W) I BADEWANNE I SEHR HELL I PARKETT I
ABSOLUTE RUHELAGE I FAMILIENFREUNDLICHER
GRUNDRISS I LETZTER STOCK I TG - PLATZ I AB
SOFORT I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 38167

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

Zahlen, Daten, Fakten

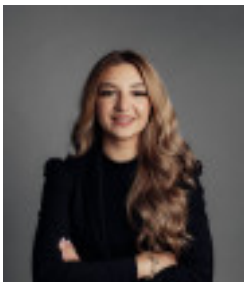
Adresse	Blümelstraße 10
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	99,96 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	269,41 €
USt.:	26,94 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 16.000.-

Provisionsangabe:

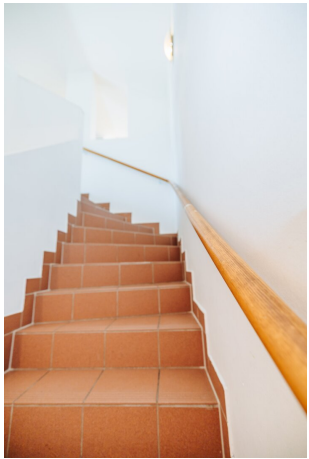
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





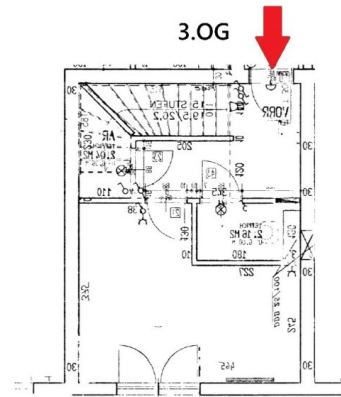
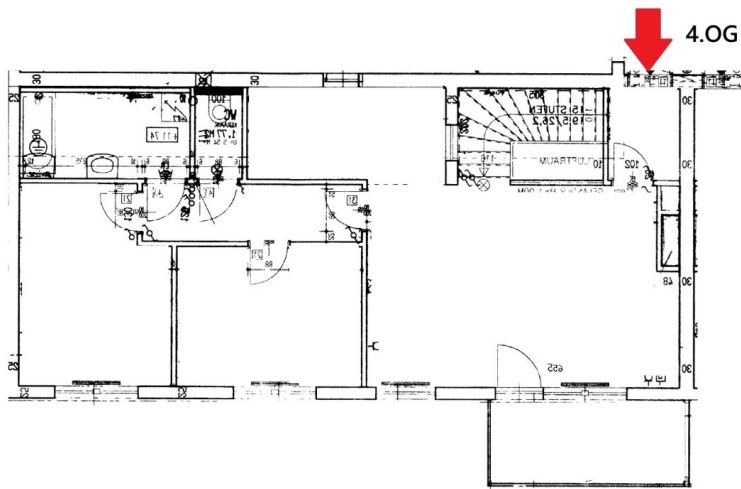












verkleinert M = 1:100

Objektbeschreibung

LICHT. FREIHEIT. FAMILIENGEFÜHL.

Maisonette-Wohntraum in absoluter Ruhelage mit Westbalkon, Fernwärme und Tiefgarage im beliebten Graz-Eggenberg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer Wohnung, die Raum schenkt, Licht durchfluten lässt und mit 2 Ebenen Platz für die ganze Familie bietet. Hier trifft Großzügigkeit auf Ruhe, und urbane Infrastruktur auf Wohnqualität mit Stil.

Was diese Wohnung besonders macht:

- **Maisonette über 2 Ebenen – wie ein Haus im Haus**

Diese 1998 errichtete Wohnung erstreckt sich über rund **99,96 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** – mit separaten Eingängen im 3 und 4 Stock. Durchdacht aufgeteilt, stilvoll gestaltet und ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

- **Westlich ausgerichteter, überdachter Balkon mit Weitblick**

Der großzügige Balkon liegt absolut ruhig zum Innenhof und ist **nach Westen ausgerichtet** – ideal, um die Abendsonne zu genießen. Durch das **Dach darüber** sind Ihre Balkonmöbel zudem gut vor Witterung geschützt.

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Galeriecharakter**

Im Obergeschoss öffnet sich ein **großzügiger Wohn- und Essbereich**, durchzogen von natürlichem Tageslicht. Die offene Treppe verleiht dem Raum luftige Weite und verbindet beide Ebenen auf elegante Weise.

- **Separater Küchenbereich – anschlussfertig & frei gestaltbar**

Der eigene Küchenraum ist bereits mit allen **Anschlüssen vorbereitet** – hier können Sie Ihre individuelle Traumküche verwirklichen. Die Wohnung wird **ohne Küche übergeben** – volle Freiheit für Ihre Planung.

- **3 separat begehbare Zimmer**

Ein Schlafzimmer im unteren Bereich sowie zwei weitere Räume im Obergeschoss bieten **flexible Nutzungsmöglichkeiten** – ob als Kinderzimmer, Büro, Hobbyraum oder ruhiger Rückzugsort.

- **Zwei separate WCs und modernes Badezimmer mit Badewanne**

Auf beiden Ebenen finden Sie jeweils ein **eigenständiges WC mit Handwaschbecken** – das sorgt für Komfort im Alltag. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit **Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet und in **hellen, modernen Fliesen** gestaltet.

- **Parkettboden, Fernwärme & moderne Ausstattung**

Die gesamte Wohnung ist mit einem gepflegten **Parkettboden** ausgelegt, beheizt wird mittels **Fernwärme** – effizient, nachhaltig und komfortabel. **Innenliegende Jalousien** sorgen für Sonnenschutz und Privatsphäre.

- **Kellerabteil, Tiefgarage & zweiter Parkplatz optional**

Ein praktisches **Kellerabteil** bietet Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Ein **Tiefgaragenplatz** ist verpflichtend zum Preis von **€ 16.000** zu erwerben. Optional kann ein **weiterer Freiparkplatz um € 8.000** dazugenommen werden – perfekt für Familien mit zwei Fahrzeugen.

Ihr neues Zuhause: Großzügig, hell & durchdacht – mit Investment-Potenzial in Top-Lage von Graz

Willkommen in der Blümelstraße 10 im beliebten Bezirk Eggenberg – hier erwartet Sie eine durchdacht geplante **Maisonette-Wohnung über zwei Etagen**, wie man sie in Graz nur selten findet. Auf knapp **100 m² Wohnfläche** erleben Sie modernes, urbanes Wohnen mit viel Licht, Ruhe und Raum zur freien Entfaltung – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder als **zukunftssicheres Investment in der zweitgrößten Stadt Österreichs**.

Beim Betreten der Wohnung im **3. Obergeschoss** gelangen Sie in einen **praktischen**

Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum. Rechterhand befindet sich ein ruhiges Zimmer – ideal als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzbar –, eine separate Toilette mit Handwaschbecken sowie ein **nützlicher Abstellraum**. Der offene Stiegenaufgang führt Sie auf elegante Weise in die obere Etage und verleiht der Wohnung einen offenen, großzügigen Charakter.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein weitläufiger, **lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich**, der durch seine **großzügigen Fensterflächen** eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der direkte Zugang auf den **ca. 7 m² großen, überdachten Balkon mit Westausrichtung** ermöglicht entspannte Stunden bei Sonnenuntergang – in absoluter **Ruhelage mit Innenhofblick**.

Die angrenzende Küche ist **anschlussfertig vorbereitet**, sodass Sie sich Ihre Wunschküche ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können – ein echtes Plus für Individualisten. Zwei weitere Zimmer bieten Ihnen vielseitige Möglichkeiten – ob als **Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Hobbyraum** oder ruhiges **Homeoffice**.

Ein **modern gefliestes Badezimmer** mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie eine zweite, separate Toilette sorgen für hohen Alltagskomfort. Besonders praktisch: **Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge**, sowohl im dritten als auch im vierten Stock – ein seltener, aber äußerst komfortabler Vorteil.

Abgerundet wird das Angebot durch ein **eigenes Kellerabteil** sowie einen **Tiefgaragenplatz**, der verpflichtend um **€ 16.000** zu erwerben ist. Für Haushalte mit zwei Fahrzeugen steht zudem ein **zusätzlicher Freiparkplatz um € 8.000** optional zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme**, sämtliche Wohnräume sind mit einem gepflegten **Parkettboden** ausgestattet. **Innenliegende Jalousien** sorgen für Lichtregulierung und Privatsphäre.

Wohnen in Graz-Eggenberg – urban, grün & familienfreundlich: Die Lage in der Blümelstraße 10 überzeugt auf ganzer Linie: **Eggenberg** zählt zu den beliebtesten Wohngegenden von Graz – vor allem bei Familien und Menschen, die urban leben und dennoch Ruhe genießen möchten.

Sicher investieren in eine der dynamischsten Städte Österreichs: Graz wächst – **Graz als zweitgrößte Stadt Österreichs** mit renommierten Bildungseinrichtungen, starkem Zuzug und einer hohen Lebensqualität macht diese Wohnung zu einem **langfristig stabilen, werthaltigen Investment**.

Besichtigen, begeistern, einziehen... Diese Wohnung ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen – und vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investition in eine lebenswerte Zukunft.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <175m
Klinik <475m
Krankenhaus <450m

Kinder & Schulen

Schule <475m
Kindergarten <425m
Universität <1.175m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <1.425m

Sonstige

Geldautomat <600m
Bank <600m
Post <800m
Polizei <1.175m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <475m
Autobahnanschluss <4.475m
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap