

**AB 01.01.2026 VERFÜGBAR | GEGENÜBER FH  
JOANNEUM | 3. STOCK | MODERN SANIERT | SEHR HELL  
| BIM VOR DER HAUSTÜRE | HAUSTIERE WILLKOMMEN |  
PROJEKT WOHNEN**



Küche & Essbereich

**Objektnummer: 38208**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,53 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	559,91 €
Kaltmiete (netto)	400,01 €
Kaltmiete	509,01 €
Betriebskosten:	109,00 €
USt.:	50,90 €

### Infos zu Preis:

Miete inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizung extra

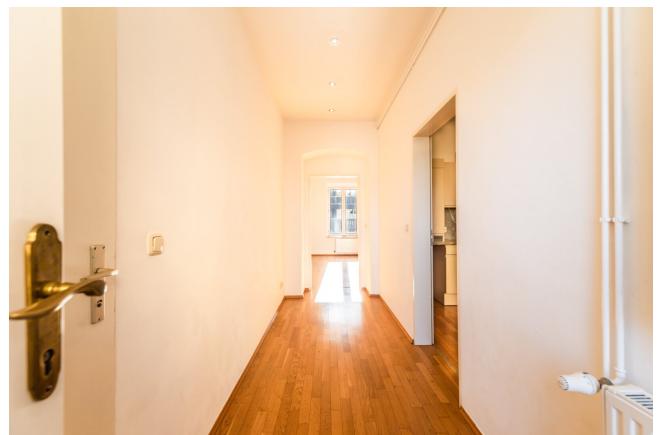
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

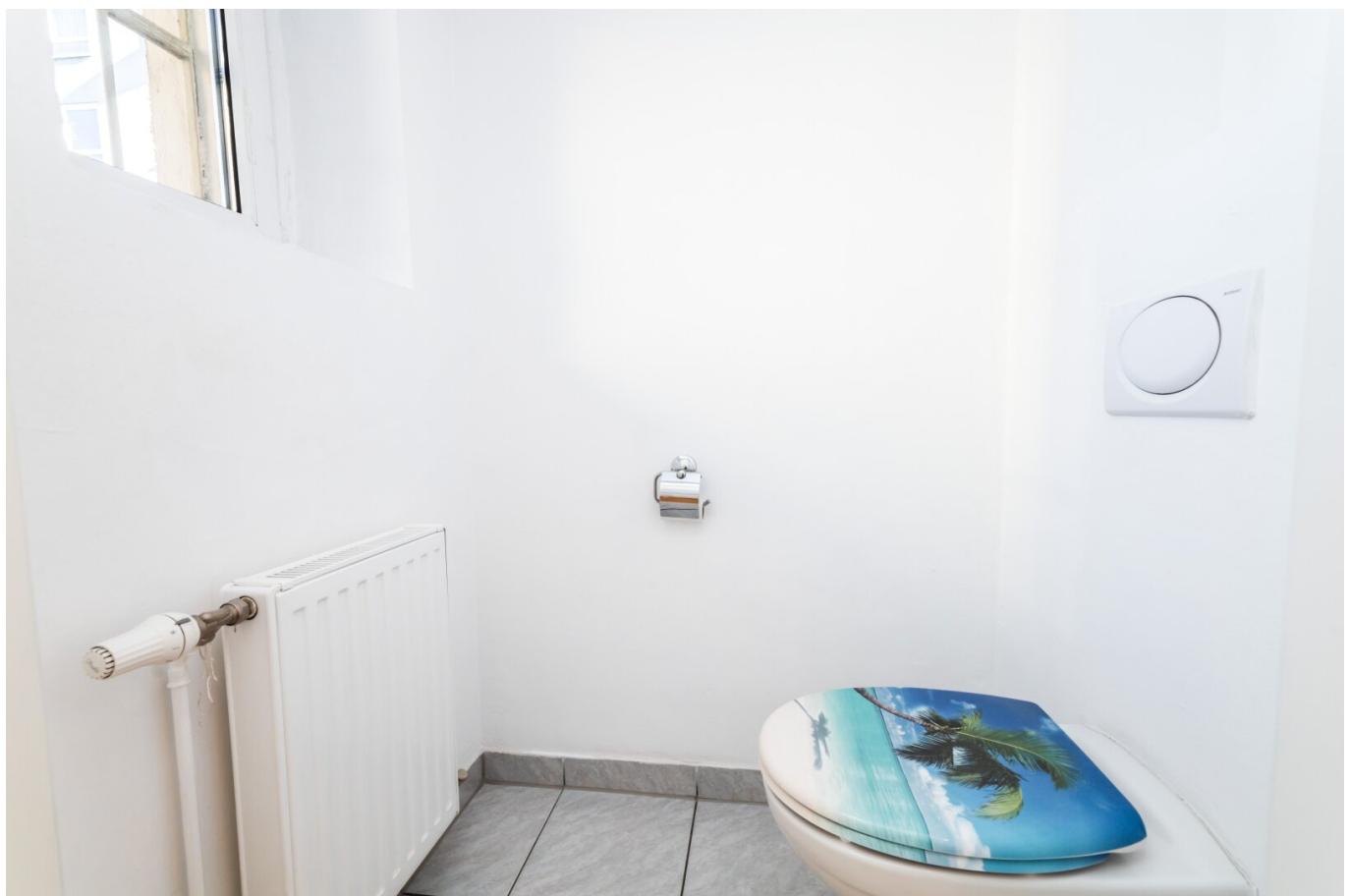
## Ihr Ansprechpartner

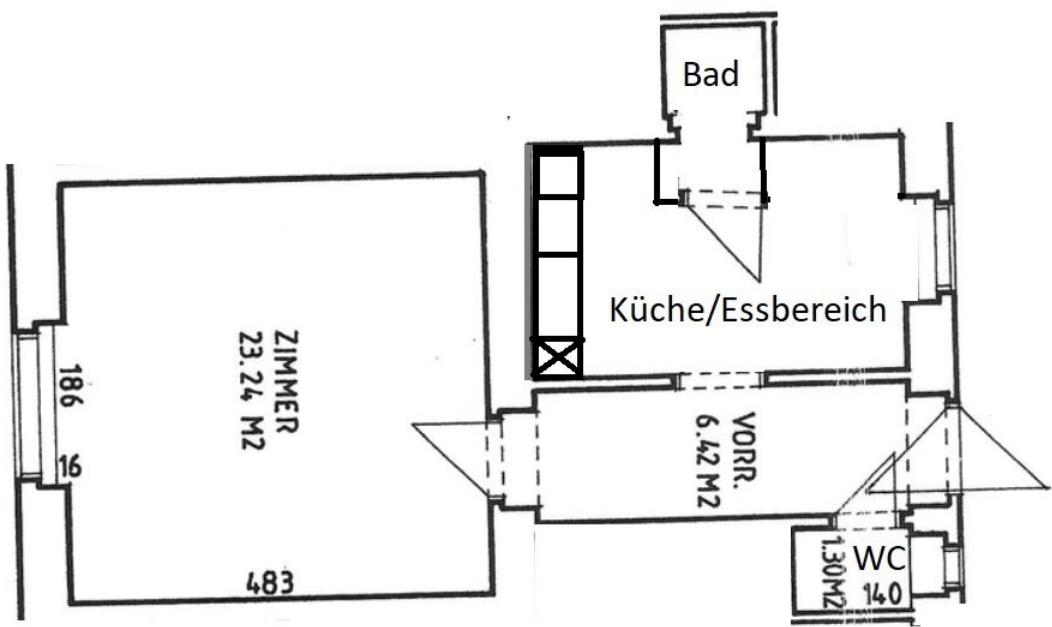


**Sabina Maitz**









# Objektbeschreibung

**Herzlich Willkommen im neuen Zuhause: Moderne Wohlfühloase in der Eggenberger Straße 48 - Ideal für Singles, Pärchen und tierische Mitbewohner!**

## Highlights:

- Strahlende 48 m<sup>2</sup> Altbauwohnung im dritten Stock mit Lift
- Einladender Vorraum, perfekt beleuchtet und mit genügend Platz für Ihre Garderobe
- Moderne Küche mit allem Komfort: Kühlschrank, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler und gemütlichem Essbereich
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Handtuchwärmer – hell und modern gestaltet
- Großes Wohnschlafzimmer mit edlem Parkettboden und viel Tageslicht
- Separates WC mit Fenster, direkt vom einladenden Vorraum aus zugänglich
- Genießen Sie entspannte Stunden im Sommer auf dem Balkon im Innenhof (Allgemeiner Balkon)
- Wohltuende Fernwärme sorgt für behagliche Wärme
- **Verfügbar ab 01.01.2026 – rechtzeitig planen und vormerken!**

## Wohlfühlwohnung mit Balkon & Lift – ab 01.01.2026 bezugsfrei in Eggenberg

Ein herzliches Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der **Eggenberger Straße 48!** Der einladende Vorraum, erhellt durch Deckenspots, bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Die moderne Küche ist komplett ausgestattet und verfügt über einen gemütlichen Essbereich – ideal für entspanntes Kochen und Genießen.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung, darunter eine Dusche, ein Waschbecken, ein Spiegelschrank und ein Handtuchwärmer. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Das großzügige Wohnschlafzimmer mit edlem Parkettboden ist perfekt für Singles oder Pärchen, die ein ruhiges und gleichzeitig zentrales Zuhause suchen.

**Die Wohnung ist ab dem 01.01.2026 verfügbar – ideal für alle, die frühzeitig planen und sich ein modernes Zuhause in Top-Lage sichern möchten.**

Die Lage in der Eggenberger Straße bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an die FH Joanneum, sondern auch Einkaufsmöglichkeiten direkt ums Eck. Die Straßenbahnhaltestelle vor dem Haus sorgt für eine bequeme Verbindung ins Grazer Stadtzentrum.

Haustiere sind herzlich willkommen und machen Ihr neues Zuhause komplett!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <75m  
Apotheke <600m  
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 <4.175m  
Bahnhof <400m  
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap