

Eggenberg Nähe FH! - 4-Zimmer Dachgeschosswohnung



Objektnummer: 1728/109

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1946
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,40 m²
Nutzfläche:	91,40 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	185.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.024,07 €
Betriebskosten:	144,09 €
USt.:	14,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Zumra Begic

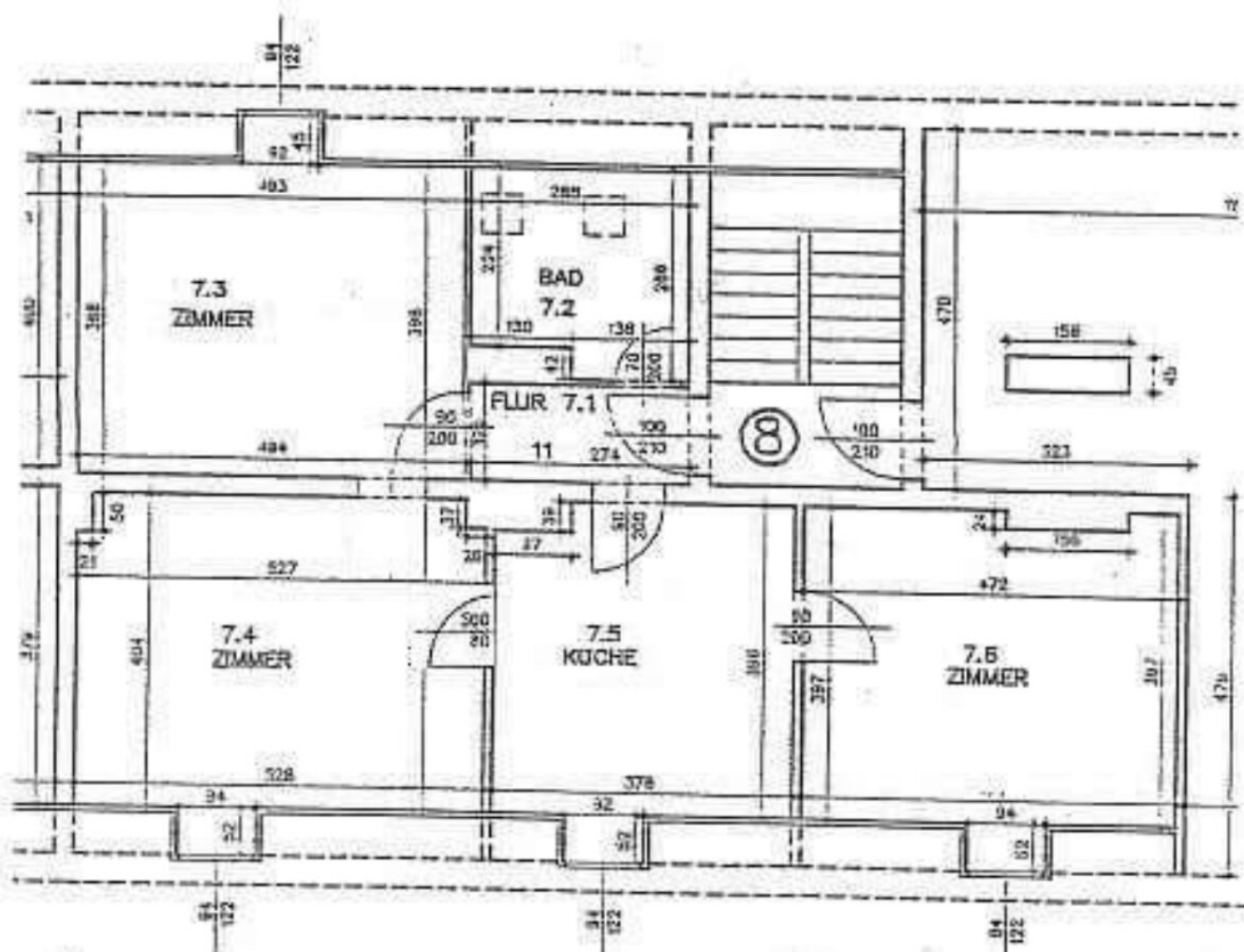
TPI Traumplatz Immobilien GmbH
Hauptstraße 19/7











Objektbeschreibung

Diese **4-Zimmer-Dachgeschosswohnung** bietet auf **91,40 m²** ein helles, einladendes Wohngefühl mit einer optimalen Raumaufteilung für Paare, Familien oder eine **2er-/3er-WG**.

Die Wohnung wurde **vor rund 2 Jahren umfassend generalsaniert** – inklusive neuer Böden, neuer Innentüren, komplett erneuerter Elektrik, frisch ausgemalter Wände sowie einer **modernen Einbauküche mit neuen Geräten**. Ebenso wurde eine **neue Gastherme** installiert.

Die großzügige **Wohnküche** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Drei weitere Zimmer sind **getrennt begehbar** und eignen sich ideal als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder WG-Zimmer. Das gepflegte Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot ab. Durch die Dachgeschosslage genießen Sie eine ruhige und private Wohnatmosphäre.

Ihre Highlights auf einen Blick

- **91,40 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**, ideal für Familien oder **WG-tauglich (3 getrennt begehbar)**
- **Komplett generalsaniert** vor ca. 2 Jahren
- **Neue Böden, neue Türen, neue Elektrik**
- **Frisch ausgemalt**
- **Neue Gastherme**
- **Moderne Küche mit neuen Geräten**
- **Große Wohnküche** als zentraler Lebensmittelpunkt
- **Gepflegtes Badezimmer + separates WC**
- **Fernwärme**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Ruhige Dachgeschosslage**

- **Gepflegte Hausanlage**

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt im beliebten Grazer Westen – nur **100 Meter von der FH Joanneum** entfernt.

In direkter Umgebung befinden sich **Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Arzt, Apotheke, Schulen** sowie **öffentliche Verkehrsmittel**.

Die **Auster Eggenberg**, das **Schloss Eggenberg**, der **Hauptbahnhof** und zahlreiche Freizeitangebote sind rasch zu Fuß erreichbar.

Die Innenstadt und Universitäten sind innerhalb weniger Minuten mit der Bim oder dem Bus erreichbar.

Fazit

Eine modern sanierte, gut geschnittene Dachgeschosswohnung in ruhiger und gleichzeitig zentraler Lage – perfekt als Eigenheim oder **wertstabile Anlage**, ebenso hervorragend geeignet für **Studenten-WGs** aufgrund der Nähe zur FH.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Zumra Begic

0664 301 87 56

z.begic@traumplatz-immobilien.at

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap