

**Wo Wohngefühl zu Lebensqualität wird- exklusives  
Wohnen in Eggenberg- mit Loggia, Garten und  
hochwertiger Ausstattung, Preis inkl. DAN-Küche, Möbel,  
Kellerabteil, Gartenanteil und Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 7775/220**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	114,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	41,88 m <sup>2</sup>
Keller:	7,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A+ 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,58
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	271,12 €
Heizkosten:	132,62 €
USt.:	48,36 €
Provisionsangabe:	

17.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

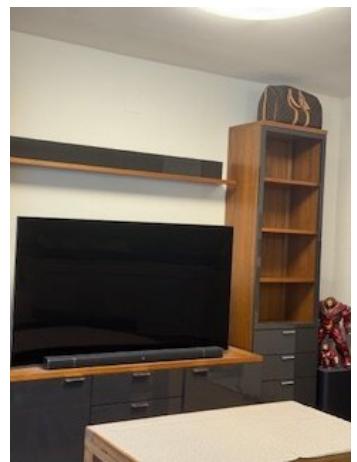
T +43 316 82 89 74

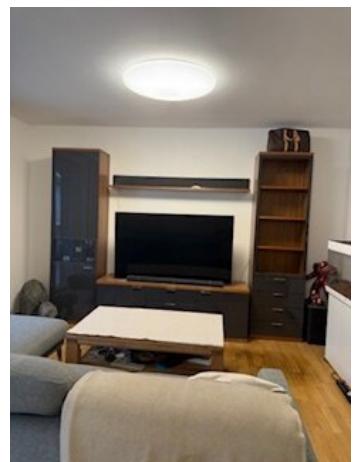
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur

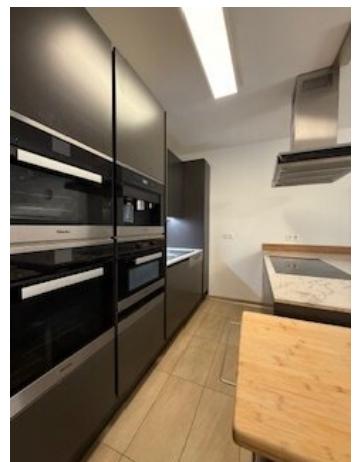
































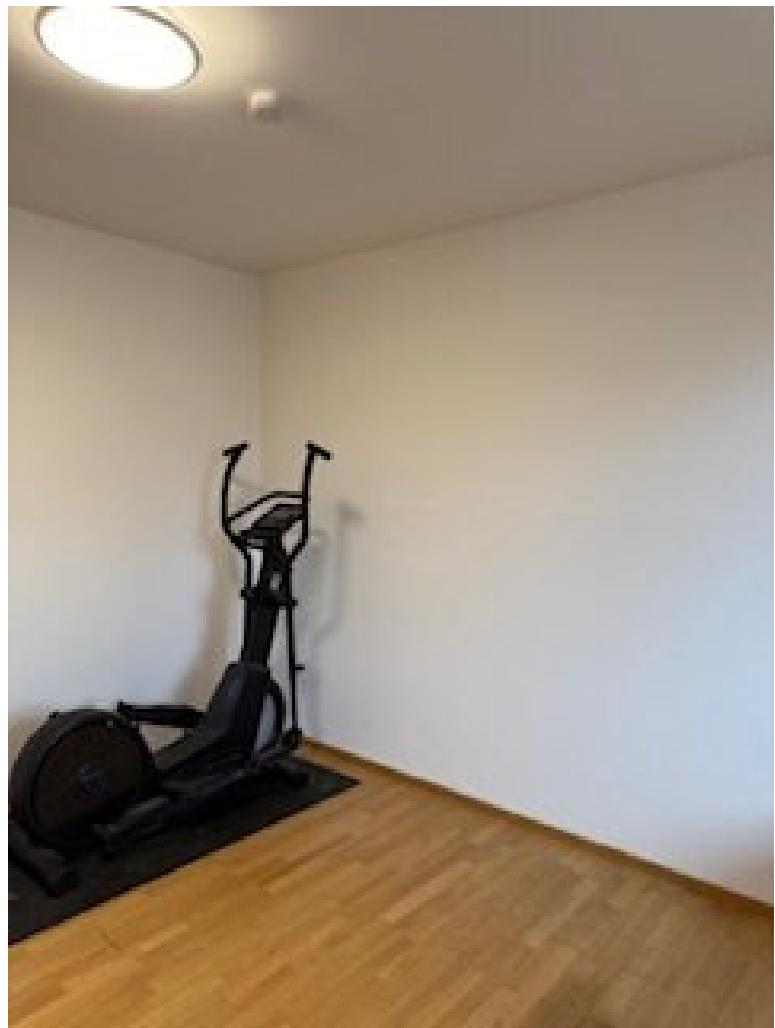


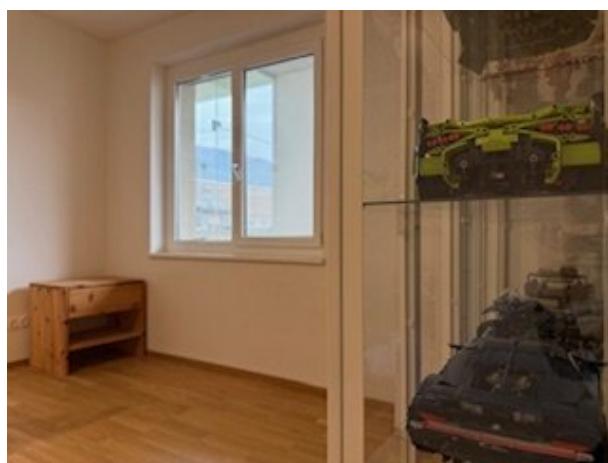
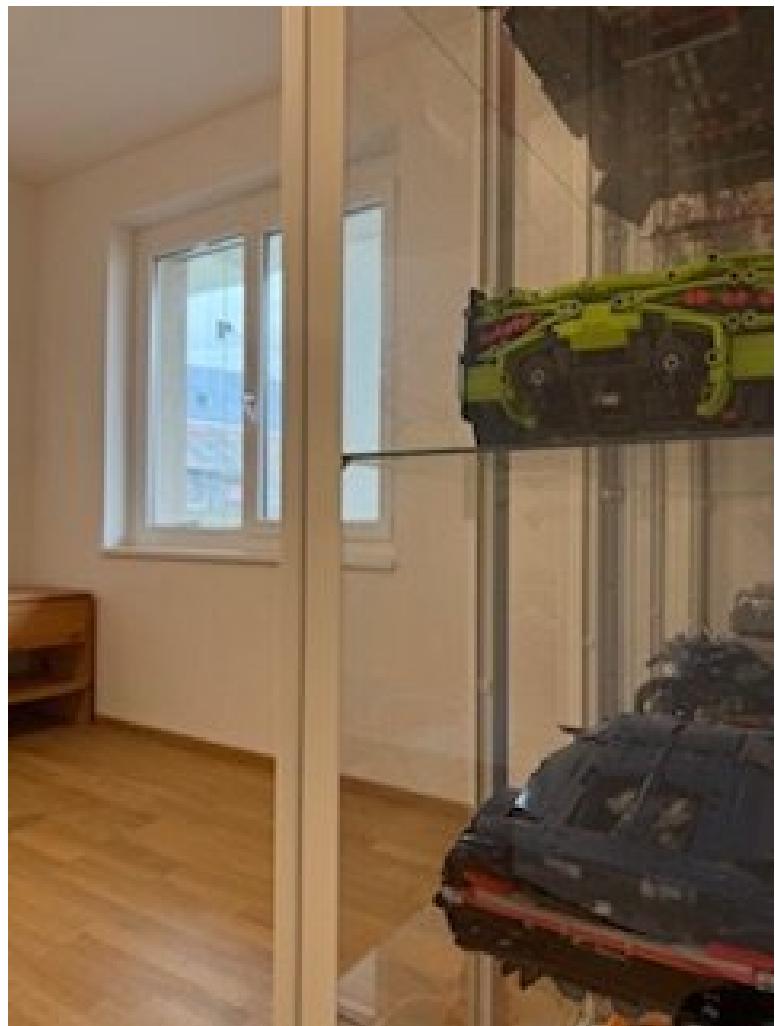


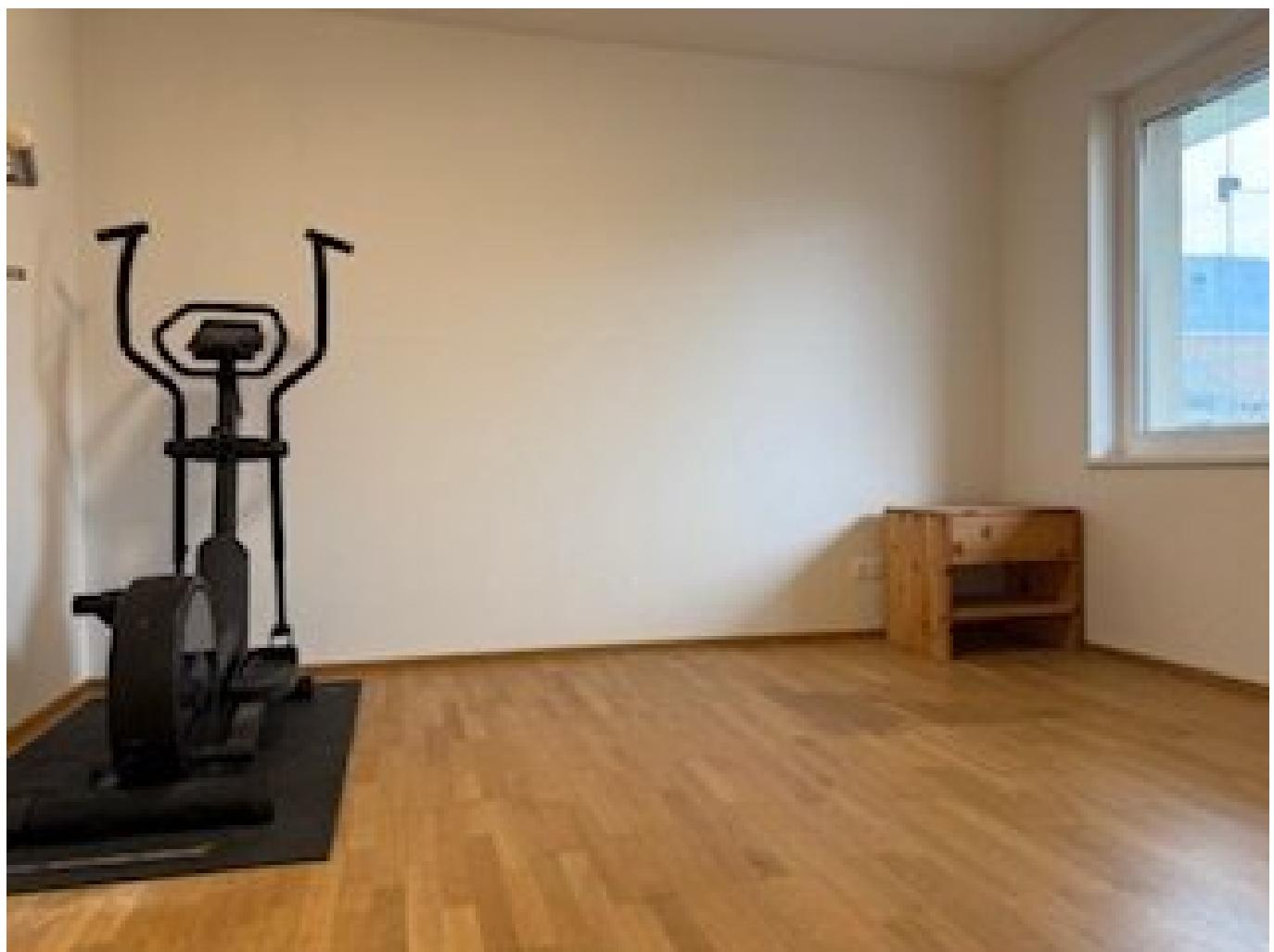








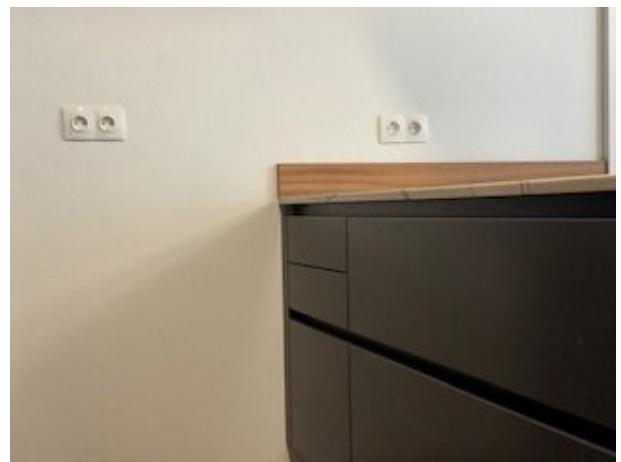














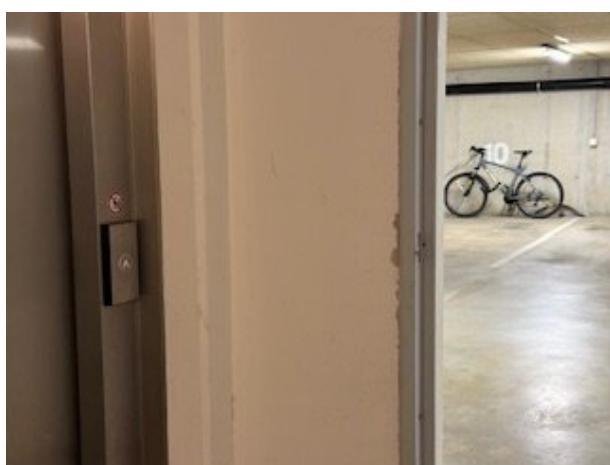


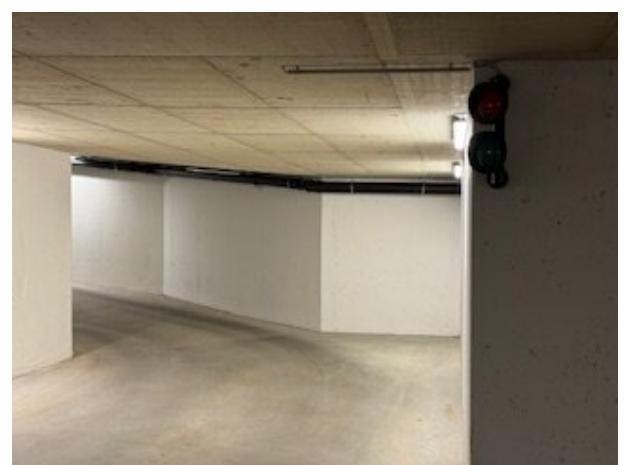


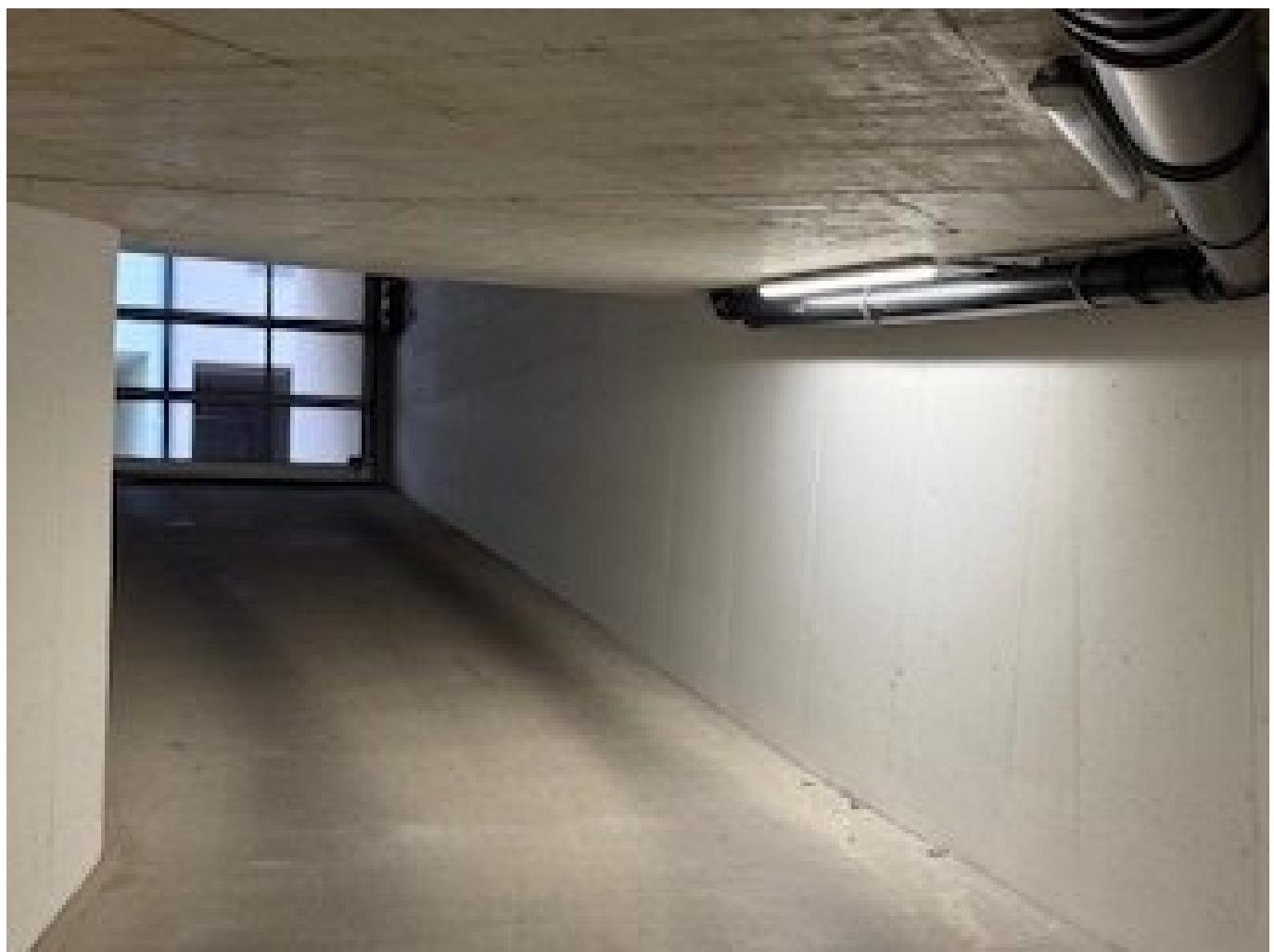




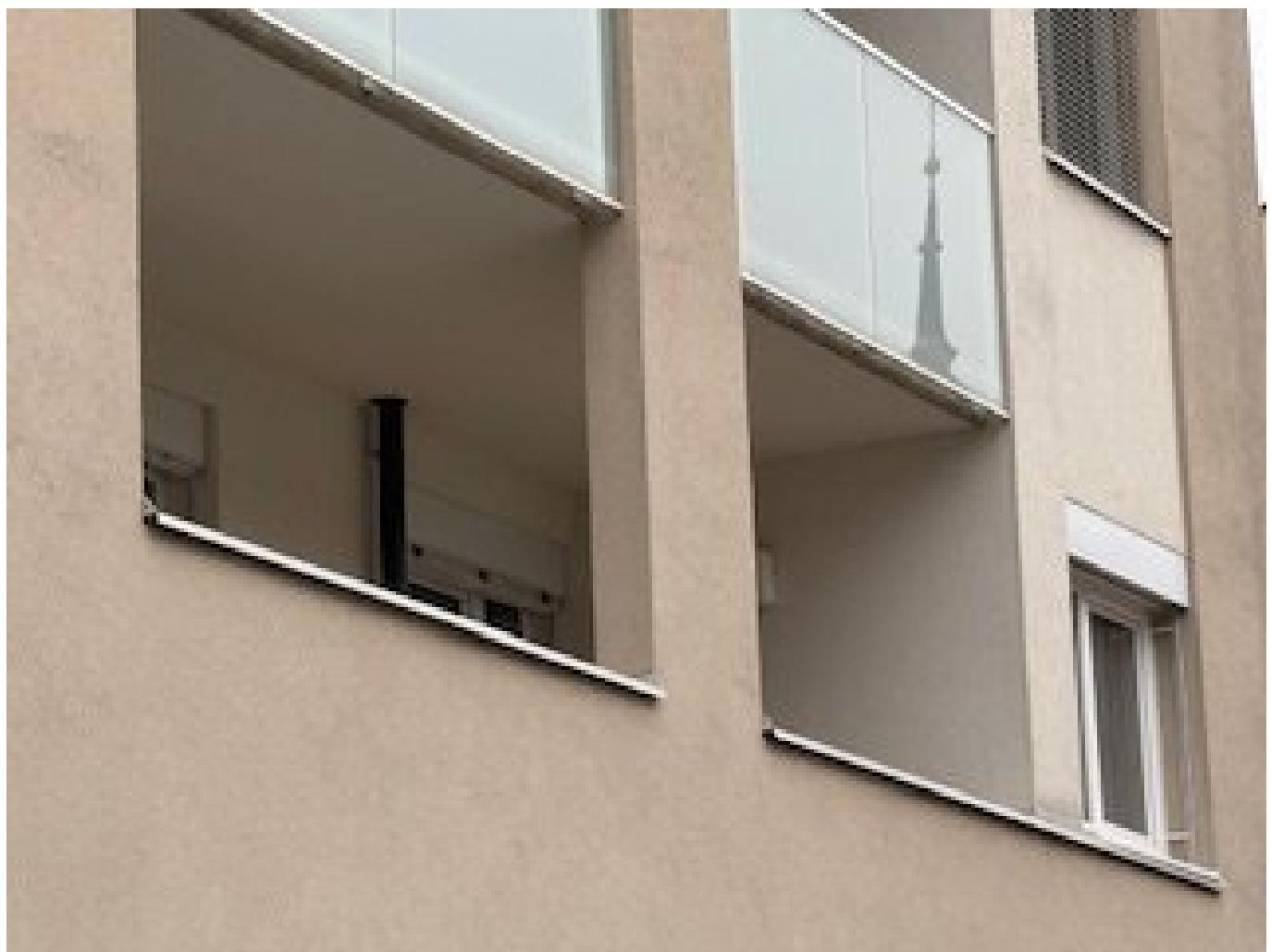












# Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die mehr ist als vier Wände – ein Ort, der Wärme ausstrahlt, Ruhe schenkt und Lebensqualität in jeder Ecke spürbar macht.

Mitten in Graz-Eggenberg, nur einen Spaziergang vom Schloss Eggenberg, der Auster und dem UKH entfernt, liegt diese liebevoll gestaltete Eigentumswohnung, die modernes Wohnen mit natürlichem Wohlfühlcharakter verbindet.

Wohnen mit Stil und Gefühl

Der offene Wohn-/Ess-/Küchenbereich bildet das Herzstück dieser Wohnung – ein Raum, der Begegnung ermöglicht und dennoch Geborgenheit vermittelt.

## **DAN-Küche – ein Traum für Genießer**

Hier wurde kompromisslos auf Qualität gesetzt:

Miele-Geräte, reichlich Arbeitsfläche, ein Ceranfeld mit sechs Platten, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle, Vakuumiermaschine, ein eigener Tiefkühlschrank und eine Kaffeemaschine mit Milchsäumer – perfekt für alle, die Kochen nicht nur als Alltag sehen, sondern als Leidenschaft.

## **Stilvolle Möblierung – alles bleibt auf Wunsch**

- Großes, einladendes Markensofa
- Naturholz-Esstisch von Leiner
- Voglauer Bank & Sessel – zeitlose Qualität aus Österreich
- Hochwertige Wohnwand (Leiner)
- Fernseher
- Schuhschränke & Garderobe (inkl. zusätzlicher Stauraum im Laubengang)

Alles ist harmonisch aufeinander abgestimmt und vermittelt ein Gefühl von zuhause ab dem ersten Moment.

### Schlafzimmer- Ihr persönlicher Komfort

Das Schlafzimmer wurde bewusst auf Ruhe, Natürlichkeit und Regeneration ausgelegt.

- Zirbenholzbett mit hochwertigem Spezial-Matratzenrost
- Zirbenholz-Kleiderschränke
- Extra hochwertige Vorhangschienen
- Vorhänge & Accessoires von Joop – stilvoll, edel, sanft
- Zusätzliche Wohlfühl-Details wie Joop-Decken runden das Ambiente ab

Hier fällt es leicht, zur Ruhe zu kommen und Energie für den nächsten Tag zu tanken.

### Zusätzliche Highlights, die den Unterschied machen

- Großes Kellerabteil – gleich zwei Parzellen, außergewöhnlich viel Platz
- Tiefgaragenplatz
- Sportgerät (Stepper) inklusive
- Perfekte Infrastruktur & kurze Wege
- Sehr gepflegter Zustand – sofort bezugsfertig

### Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf Qualität, Wohlgefühl, Stauraum, Licht und eine Top-Lage legen.

Sie vereint Komfort, Stil und Herz – ein seltenes Gesamtpaket.

**„Einziehen. Wohlfühlen. Ankommen.“**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap