

**NEU Sanierte Wohnung samt Küche \*\*\* Perfektes  
WEIHNACHTSANGEBOT - JETZT SICHERN \*\*\***



Schlafzimmer eingerichtet - TOP 4

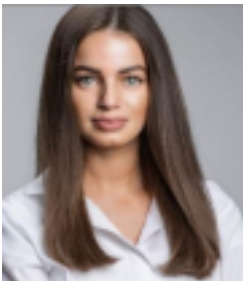
**Objektnummer: 7585/19329**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	93,92 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 123,39 kWh / m² * a
Kaufpreis:	229.165,00 €
Betriebskosten:	437,57 €
Heizkosten:	99,56 €

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

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















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** gelangt diese wunderschöne, neu **sanierte** und gepflegte **Wohnung** in Eggenberg. Mit ihren beeindruckenden 93,92 m<sup>2</sup> verteilt auf **4 großzügige Zimmer** ist sie ideal für Familien, Paare oder Singles, die viel Platz und eine hohe Lebensqualität suchen. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick über die Stadt sowie in die grüne Umgebung. Genießen Sie die Ruhe und den Komfort, den dieser Standort zu bieten hat. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem einladenden Ambiente macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Eingebettet in eine **durchdachte Raumaufteilung**, erwarten Sie helle Dielen, die Ihnen ein Gefühl von Weite und Offenheit vermitteln. Die drei separaten Zimmer sind über den Flurbereich jeweils getrennt begehbar und bieten ausreichend Platz. Die **Einbauküche** ist nicht nur funktional, sondern lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Das Badezimmer mit Fenster bietet Ihnen nicht nur Licht und Luft, sondern auch eine praktische Dusche, die den Alltag erleichtert. Das moderne Badezimmer wurde komplett saniert und sowohl mit einer Dusche, einem Spiegelschrank und einem Waschbeckenunterschrank versehen. Zusätzlich sorgt die Fernwärme für ein angenehmes Wohnklima, während der außenliegende Sonnenschutz und die Rollläden für eine optimale Lichtsteuerung und Privatsphäre sorgen.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie sind hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie schnell alle wichtigen Punkte der Stadt und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung, sodass Sie stets bequem versorgt sind.

### Highlights der Wohnung

- neu saniertes Badezimmer
- Küche



- große Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume
- Fernwärme
- 3 separate Zimmer
- Top Infrastruktur

***Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter +43 66488221902 ! Ihr neues Zuhause in Graz erwartet Sie – ein Ort, an dem Sie bequem wohnen und das Leben in vollen Zügen genießen! können.***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap