

**Letzte Sanierungsperle im revitalisierten Altbau in
Eggenberg, nahe FH Joanneum!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/377

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Gaswerkstraße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1913
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,54 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,71 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	200,56 €
USt.:	20,06 €
Provisionsangabe:	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

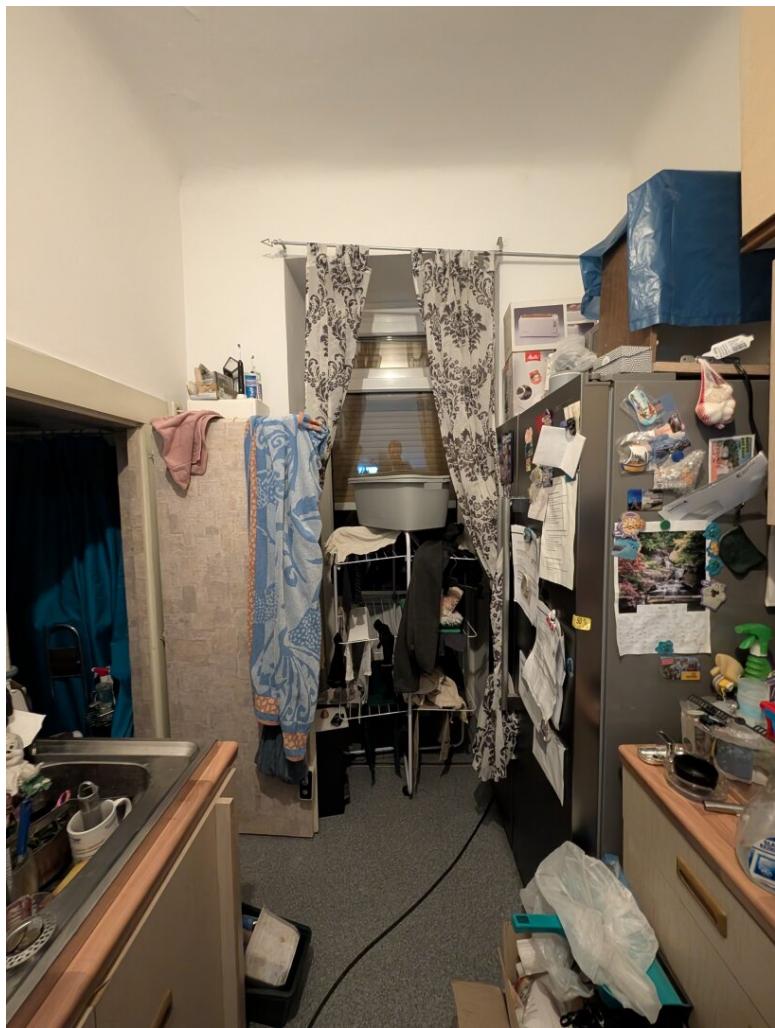
T +43 660 449 39 69

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













Objektbeschreibung

Letzte Sanierungsperle im revitalisierten Altbau!

Das Haus & die Entwicklung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **1. OG eines charmanten Altbau aus dem Jahr 1913**. Das Gebäude wird von der aktuellen Eigentümerseite **schrittweise und nachhaltig aufgewertet**.

Bereits umgesetzt bzw. aktuell in Umsetzung:

- **Sanierung der allgemeinen Teile** (u. a. Stiegenhaus)
- **Aufwertung** der straßenseitigen **Außenfassade**
- **Neu gestalteter**, allgemein zugänglicher **Innenhof**: grün, ruhig, **West-Ausrichtung**

Von insgesamt **10 Wohneinheiten im Haus** wurden bereits **7 Wohnungen umfassend saniert** und teils **rasch sowie zu attraktiven Mieten vermietet**.

Die Sanierungen umfassten unter anderem:

- neue Sanitäranlagen inkl. Leitungen
- neue Elektrik & Verkabelung
- neue Küchen, Böden, Heizkörper
- zeitgemäße Grundrisslösungen

Die **Mieterauswahl erfolgt zentral** über IMMOTAURUS Living mit besonderem Fokus auf eine **ruhige, langfristige Bewohnerschaft**, was ein angenehmes Hausklima für Eigennutzer

wie auch Anleger sicherstellt.

Eine weitere Einheit im Dachgeschoss wurde kürzlich als sanierungsbedürftige Wohnung verkauft und wird zeitnah ebenfalls hochwertig erneuert.

? Damit verbleiben aktuell nur noch zwei unsanierte Wohnungen im Haus:

- eine davon ist **unbefristet an einen Altmietvertrag vergeben**
- die **zweite und letzte freie Sanierungsoption** ist die hier angebotene Wohnung

Die Wohnung – Ihr Gestaltungsspielraum

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine **deutlich sanierungsbedürftige Wohnung**, die sich ideal für:

- Anleger mit Sanierungsfokus
- Eigennutzer mit Gestaltungswunsch
- Entwickler mit Blick auf Wertsteigerung eignet.

Zustand:

- veraltet
- umfassende Sanierung erforderlich
- **Grundrissanpassungen sinnvoll**, z. B.:

- Neuorganisation und Verlegung des Badezimmers
- Optimierung der Raumaufteilung nach modernen Wohnstandards

? Auf Wunsch stellen wir Ihnen **Exposés und Grundrissbeispiele bereits sanierter Wohnungen im selben Haus** zur Verfügung, bei denen vergleichbare Umstrukturierungen erfolgreich umgesetzt wurden.

Ebenfalls möglich: **Sanierungsangebot nach bewährtem Standard**, analog zu den bereits modernisierten Einheiten im Haus

Bestand & Übergabe

- Aktuell noch vermietet -> **Rückstellung durch den Mieter per 28.02.2026**
- Übergabe an den Käufer:
 - **leer & besenrein**
 - **bestandsfrei & lastenfrei**

Die Verkäuferseite übernimmt sämtliche dafür notwendigen Schritte.

Eine entsprechende **Absicherung im Kaufanbot und Kaufvertrag** ist selbstverständlich möglich.

?? Geplante Übergabe: Februar 2026

Lage & Infrastruktur – bewährt & nachgefragt

Die Gaswerkstraße in Graz-Eggenberg zählt zu den **stabil nachgefragten Wohnlagen**, insbesondere bei:

- Studierenden (WG tauglich!)
- jungen Berufstätigen
- Singles

Highlights der Umgebung:

- FH Joanneum fußläufig erreichbar
- Straßenbahn & Bus in wenigen Minuten
- Nahversorgung, Cafés & Gastronomie in direkter Umgebung
- Freizeitangebote wie Auster, Schloss Eggenberg & Grünflächen

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur, ruhigem Innenhof und laufend aufgewertetem Gebäude** macht das Objekt langfristig attraktiv.

Fazit

- Letzte freie Sanierungswohnung im Haus
- Bereits weitgehend revitalisiertes Gesamtobjekt
- Klare Vergleichswerte durch sanierte Einheiten im selben Gebäude

- Attraktiver Einstiegspreis mit Entwicklungspotenzial
- Gesuchte Lage in Graz-Eggenberg

? Eine seltene Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer mit Blick für Potenzial.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
Apotheke <650m
Klinik <475m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <375m
Universität <650m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Geldautomat <475m
Bank <475m
Post <500m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <400m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <825m
Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap