

**Altbau-Klassiker mit 2 Balkonen in Graz-Eggenberg zum  
Bestpreis: Sanieren, Gestalten, Profitieren!**



**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m <sup>2</sup> * 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**

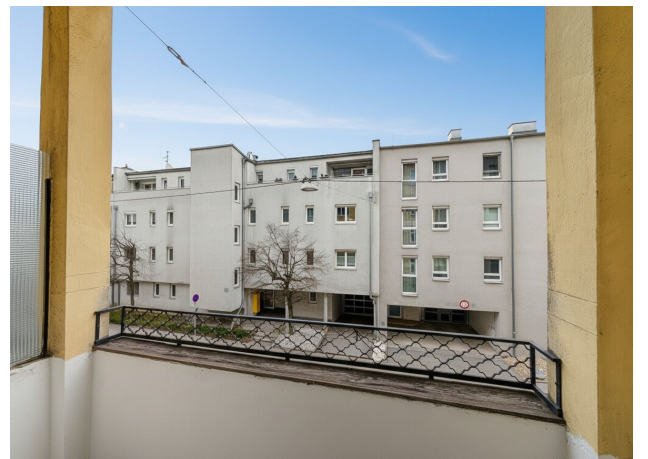
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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



















## Objektbeschreibung

### Charmante Altbauwohnung mit Potenzial – Ihre Leinwand für kreative Wohnräume

Diese ca. 73,54 m<sup>2</sup> große Wohnung im **1. Obergeschoss** (kein Lift) eines **stilvollen Altbaus** aus dem Jahr 1913 steht ab sofort leer und bereit für ein neues Kapitel. Nach langjähriger Vermietung präsentiert sich die Immobilie nun **ungenutzt und geräumt** – die ideale Ausgangslage für eine rasche Neugestaltung.

#### Die Substanz: Solide Basis trifft auf Modernisierungsbedarf

Die Wohnung besticht durch ihre solide Bausubstanz und die **typische Altbau-Atmosphäre**. Aktuell sind weder dem Eigentümer noch dem Maklerunternehmen Mängel bekannt. Dennoch ist die Immobilie „in die Jahre gekommen“. Um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen, ist eine umfassende Renovierung bzw. Sanierung ratsam und naheliegend.

#### Besonderes Optimierungspotenzial besteht in folgenden Bereichen:

- **Elektrik & Technik:** Eine Erneuerung der Leitungen und Sicherungen ist für einen zeitgemäßen Standard empfehlenswert.
- **Sanitär- & Küchenbereich:** Diese Bereiche bieten Raum für eine komplette Neugestaltung. Insbesondere eine Verlegung oder Änderung der aktuellen Bad-/Duschsituation sollte in Betracht gezogen werden, um ein modernes, offenes Wohnkonzept zu realisieren.
- **Grundriss:** Der gut nutzbare Schnitt bietet viel Spielraum für individuelle Anpassungen.

#### Ihre Chance: Eigennutzung oder Investment

Mit einem attraktiven **Kaufpreis von 149.000 €** – was einem Quadratmeterpreis von rund **2.000 €/m<sup>2</sup>** entspricht – bietet diese Wohnung eine hervorragende Startbasis für verschiedene Strategien:

- **Für Individualisten:** Gestalten Sie sich Ihr „trautes Eigenheim“ exakt nach Ihren Vorstellungen.

- **Für Anleger:** Nutzen Sie die Wohnung als Geschäftsobjekt für die anschließende Vermietung.
- **Für Profis:** Ideale Voraussetzungen für ein **Fix & Flip Projekt** – Sanieren, Aufwerten und mit Gewinn weiterverkaufen.

## Das Haus & die Entwicklung

Die Wohnung befindet sich in der Gaswerkstraße in Graz-Eggenberg, in einem gepflegten Altbau, der von der Eigentümerseite sukzessive und nachhaltig aufgewertet wird.

### Bereits umgesetzt bzw. in Kürze fertiggestellt:

- **Fassade:** Neugestaltung der straßenseitigen Außenfassade (Fertigstellung inkl. neuem Anstrich erfolgt in den kommenden Wochen auf Kosten des Verkäufers).
- **Allgemeinflächen:** Sanierung des Stiegenhauses und der allgemeinen Teile.
- **Innenhof:** Neu gestalteter, ruhig gelegener und begrünter Innenhof mit West-Ausrichtung zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Dass dieses Konzept aufgeht, zeigen die bereits hochwertig sanierten Vergleichseinheiten im Haus. Diese wurden erfolgreich mit hoher Nachfrage und mehreren Mietanboten pro Einheit neu vermietet. Die Modernisierungen dort umfassten u.a. neue Leitungen, moderne Sanitäranlagen, zeitgemäße Küchen und optimierte Grundrisse.

## Lage & Infrastruktur – Bewährt & Nachgefragt

Graz-Eggenberg zählt zu den stabil gefragten Wohngegenden, was eine nachhaltige Wertentwicklung verspricht.

- **Zielgruppen:** Ideal für Studierende (WG-Tauglichkeit!), junge Berufstätige und Singles.
- **Highlights:** \* FH Joanneum fußläufig erreichbar.

- Exzellente Anbindung an Straßenbahn und Bus.
- Vielfältige Nahversorgung, Cafés und Gastronomie direkt um die Ecke.
- Hoher Freizeitwert durch die „Auster“ und das Schloss Eggenberg.

## Fazit

- **Leer & Sofort verfügbar:** Kein Warten auf Eigenbedarfskündigungen.
- **Top Preis-Leistungs-Verhältnis:** Nur ca. 2.000 €/m<sup>2</sup> als ideale Kalkulationsbasis.
- **Kreative Freiheit:** Sanierungsbedürftig, aber mit hervorragender Substanz.
- **Erfolgsmodell:** Vergleichbare Einheiten im Haus wurden bereits erfolgreich entwickelt.

**? Eine spannende Gelegenheit für alle, die das Potenzial im Bestand erkennen und durch gezielte Modernisierung echten Mehrwert schaffen möchten.**

*Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.*

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