

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Weitblick – Eggenberger Gürtel, 8020 Graz**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1679/1507**

**Eine Immobilie von RE/MAX Life**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,43 €
<b>Heizkosten:</b>	64,52 €
<b>USt.:</b>	30,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



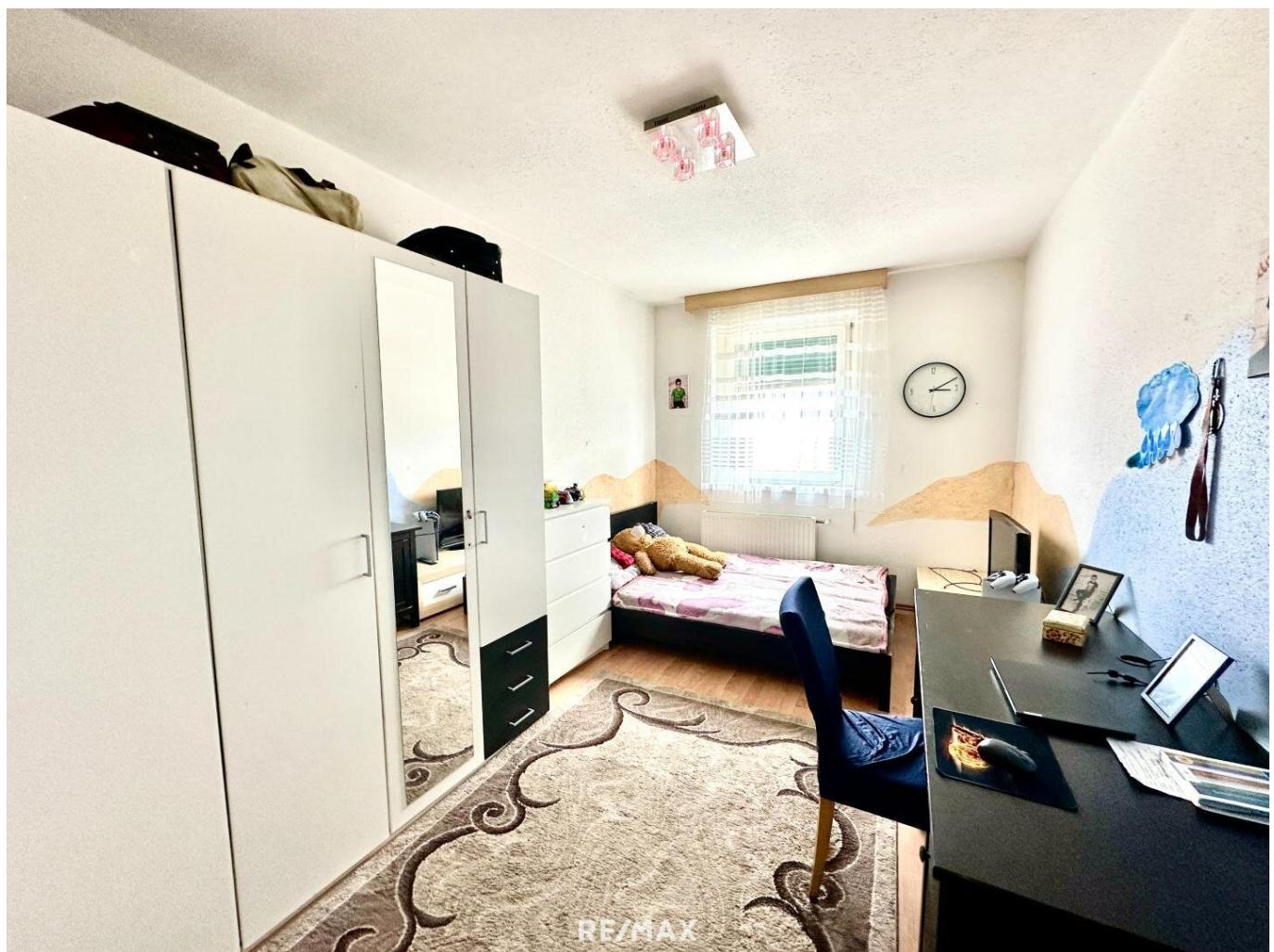
**Yvonne Pojer**

RE/MAX Life  
Kapuzinerplatz 7  
8720 Knittelfeld













Exposéplan, nicht maßstablich

# Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Graz!

Zum Verkauf steht eine charmante und gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung im 10. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift – gelegen am beliebten Eggenberger Gürtel in Graz. Mit einer Wohnfläche von ca. 68,72 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Loggia mit ca. 5,53 m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie ein angenehmes Wohnumbiente mit toller Aussicht und urbanem Flair.

Raumaufteilung:

- Geräumiger Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe oder Stauraum
- Separate Küche – ideal für (Hobby)köche
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Loggia
- Zwei weitere separat begehbar Zimmer (Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Besonderheiten:

- 10. Stock mit Lift – genießen Sie herrliche Ausblicke und Ruhe
- Loggia mit Fenster – perfekt für entspannte Abende
- Optimale Raumaufteilung – flexible Einteilung möglich
- Eigentümerparkplätze rund ums Haus – für bequemes Parken
- Gepflegtes Wohnhaus mit gutem Erhaltungszustand

## **Lage & Infrastruktur:**

Der Eggenberger Gürtel punktet mit hervorragender Verkehrsanbindung, fußläufig erreichbaren Nahversorgern, Cafés und Ärzten. Die Nähe zur FH Joanneum sowie zur Innenstadt machen die Lage besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Eine ideale Wohnung für Stadtliebhaber, junge Familien oder als Anlageobjekt – modern, zentral und mit viel Potenzial. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

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.

RE/MAX Life Knittelfeld seit 18 Jahren Ihr Immobilienpartner im Murtal!

Karriere als Immobilienexpert:in?

Wenn Arbeit Freiheit bedeutet und Erfolg kein Zufall ist.

Schnuppertag, Einblicke die man sonst nicht bekommt - Anmeldung unter 03512 600 11.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap