

**Altbaucharme trifft moderne Sanierung:
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten Nähe FH
Joanneum!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/381

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:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	1.162,15 €
Kaltmiete (netto)	840,91 €
Kaltmiete	1.056,50 €
Betriebskosten:	215,59 €
USt.:	105,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

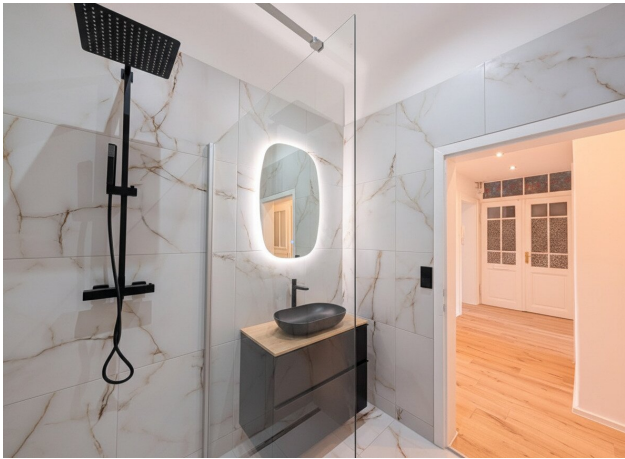
T +43 660 449 39 69

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







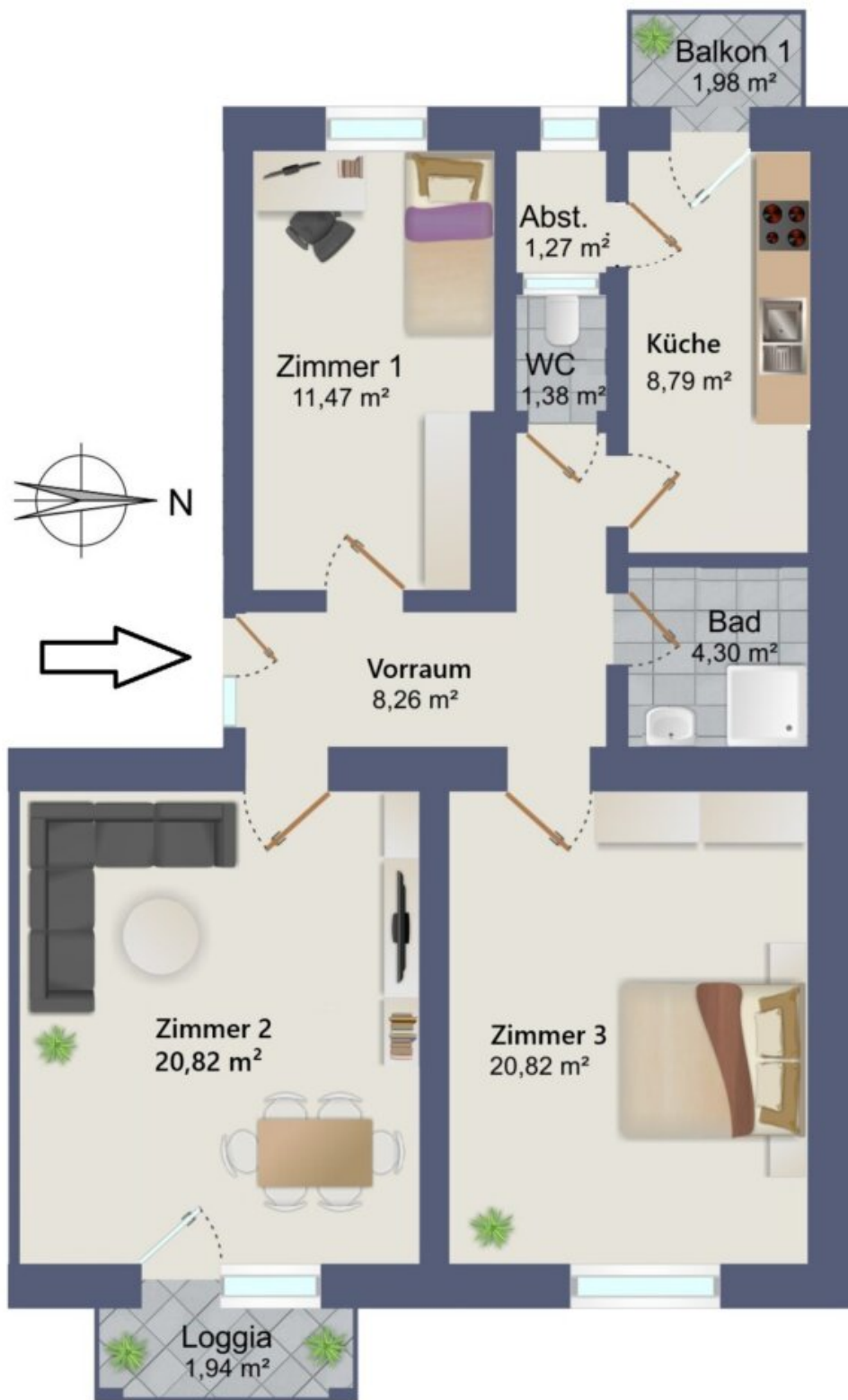












Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung: Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg

Gaswerkstraße 48, Top 08 (3. OG, kein Lift), **8020 Graz**

80 m² | 4 Zimmer | Balkon & Wintergarten | Sofort beziehbar

Die Highlights auf einen Blick

- **Zustand:** Hochwertig kernsaniert (Böden, Elektrik, Sanitär, Küche neu).
- **Raumaufteilung:** 3 getrennt begehbare Zimmer + separate Küche – ideal für Familien oder Paare.
- **Außenflächen:** West-Balkon zum ruhigen Innenhof & Ost-Wintergarten.
- **Ausstattung:** Neue Einbauküche, Parkett, Walk-in-Dusche mit Fußbodenheizung, smarte LED-Spots.
- **Gebäude:** Gepflegtes Haus, laufende Modernisierungen (Stiegenhaus/Fassade in Arbeit).
- **Grüner Innenhof:** für alle Bewohner nutzbar!

Mietkonditionen

- | | |
|-----------------|------------------|
| • Posten | • Details |
|-----------------|------------------|

- **Gesamtmiete** • **1.162,15 €**(inkl. BK & Steuern)
- **Nettomiete** • 925,00 € (inkl. Steuern)
- **Kaution** • 3 Bruttomonatsmieten
- **Befristung** • 5 Jahre (Option auf Verlängerung)
- **Heizung/Strom** • Extra (Abrechnung direkt über Anbieter)
- **Haustiere:** Nach Absprache (1-2 Katzen oder kleiner Hund möglich).
- **Rauchen:** In der Wohnung nicht erwünscht.

Raumaufteilung (ca. 80 m²)

- **Zimmer:** 3 helle, separat begehbare Wohn-/Schlafräume (11,5 m² bis 20,8 m²).
- **Küche:** Separater Kochbereich mit neuer Einbauküche (8,8 m²).
- **Sanitär:** Bad mit Walk-in-Dusche & Handtuchtrockner, WC separat.
- **Zusatz:** Vorraum, Kellerabteil.

Top-Lage in Eggenberg

Perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- **Öffis:** Straßenbahn & Bus fußläufig.
- **Bildung:** FH Joanneum in Gehweite.
- **Freizeit:** Schloss Eggenberg, Auster Sportbad, Supermärkte & Gastro direkt um die Ecke.

Kurzfazit: Eine moderne, helle Wohnung mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung in einer der beliebtesten Lagen von Graz. **Anschauen und einziehen!**

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers; für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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