

Neu entdeckt: Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten in Graz-Eggenberg



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:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
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

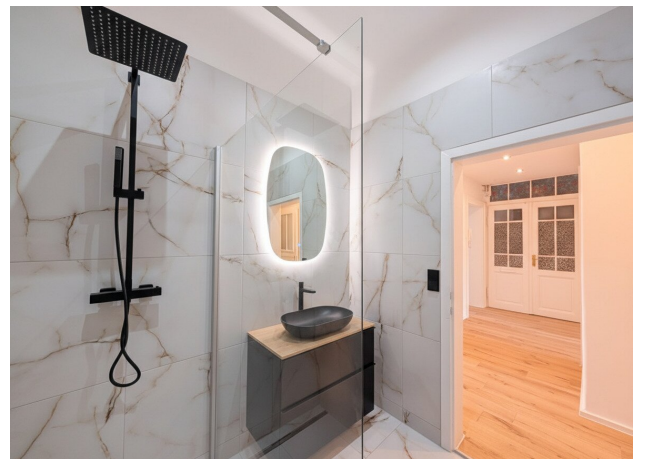


Wohnbeispiel (K1)



Wohnbeispiel (K1)









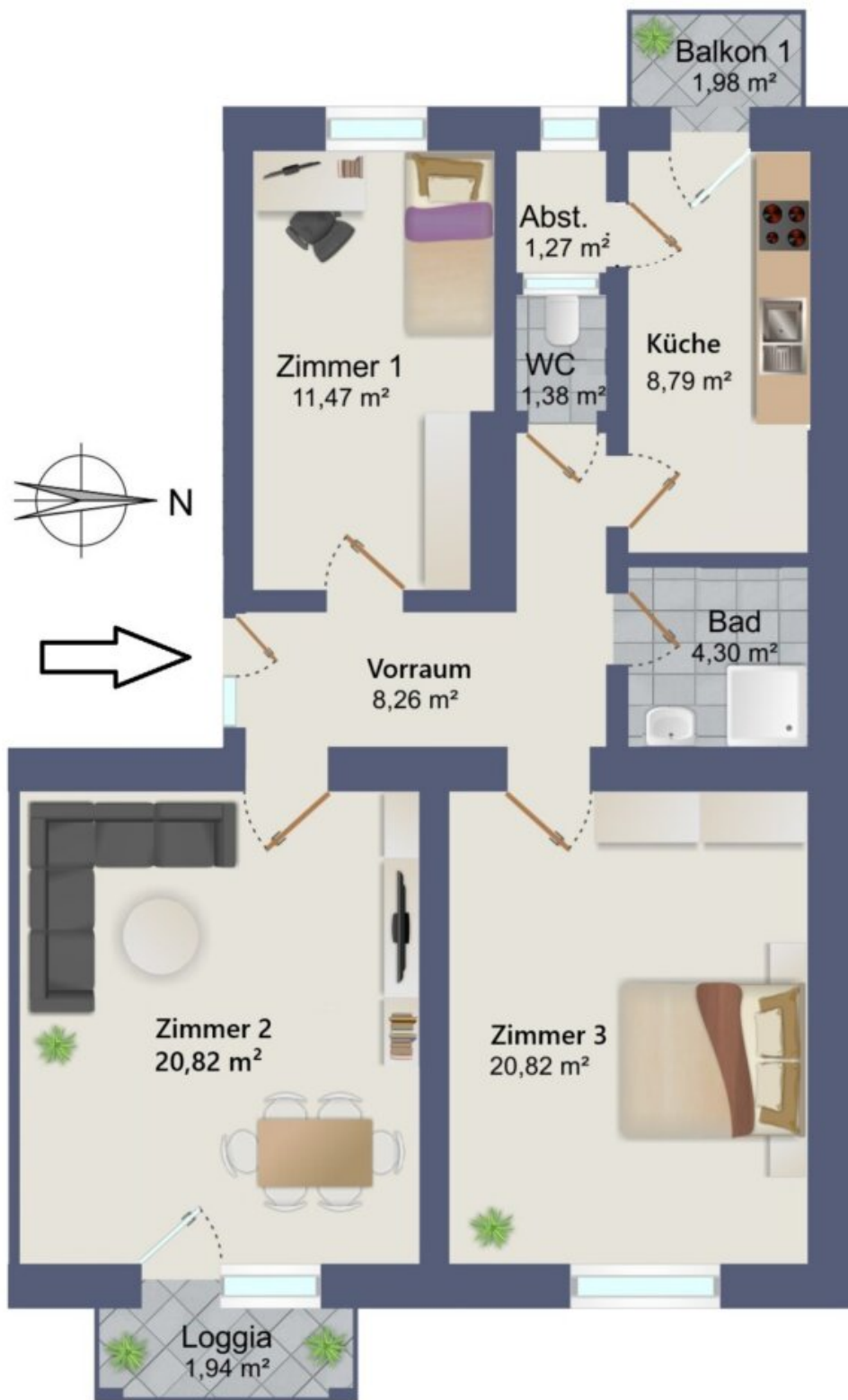












Objektbeschreibung

Gaswerkstraße 48, Top 08 - 8020 Graz-Eggenberg: 3. Obergeschoss (kein Lift) · 80 m² · 4 Zimmer · West-Balkon & Ost-Wintergarten

Wohnen, das sich sofort richtig anfühlt.

Manchmal muss man eine Wohnung gar nicht lange suchen – man betritt sie, und man weiß es einfach. Frisch kernsaniert, mit viel natürlichem Licht und einem cleveren Grundriss, der Raum zum Leben lässt: Diese 4-Zimmer-Wohnung in einem der lebendigsten Grazer Bezirke ist bereit für neue Geschichten.

Was diese Wohnung besonders macht

Drei eigenständige Zimmer, eine separate Küche mit neuer Einbauküche und zwei verschiedene Außenflächen – der ruhige West-Balkon zum begrünten Innenhof und der helle Ost-Wintergarten – bieten eine Flexibilität, die kaum ein Grundriss dieser Größe mitbringt. Ob Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer: Der Platz ist da, und er lässt sich nach Ihren Vorstellungen gestalten.

Die Sanierung wurde konsequent und hochwertig durchgeführt: neues Parkett, neue Elektrik, neue Sanitäranlagen – im Bad wartet eine ebenerdige Walk-in-Dusche mit Fußbodenheizung. Stimmungsvolle LED-Spots setzen die Räume ins rechte Licht.

Der gemeinsame Innenhof mit Grünfläche lädt zum Durchatmen ein – ein kleines Stück Ruhe mitten im Stadtleben.

Mietkonditionen

Gesamtmiete

Nettomiete

Kautions

Mietdauer

Heizung & Strom

Haustiere nach Absprache willkommen (1–2 Katzen oder kleiner Hund). Nichtraucherwohnung.

Grundriss auf ca. 80 m²

- **3 Zimmer** – hell, separat begehbar, 11,5 bis 20,8 m²
- **Küche** – großzügig, mit neuer Einbauküche, 8,8 m²
- **Bad** – Walk-in-Dusche, Fußbodenheizung, Handtuchtrockner
- **WC** – separat
- **Vorraum & Kellerabteil** inklusive

Lage, die das Leben leichter macht

Eggenberg hat sich in den letzten Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen in Graz entwickelt – und das zu Recht. Straßenbahn und Bus sind zu Fuß erreichbar, die FH Joanneum liegt in unmittelbarer Nachbarschaft. Schloss Eggenberg, das Auster Sportbad, Supermärkte und eine vielfältige Gastronomieszene: Alles, was den Alltag angenehm macht, ist direkt vor der Haustür.

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 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