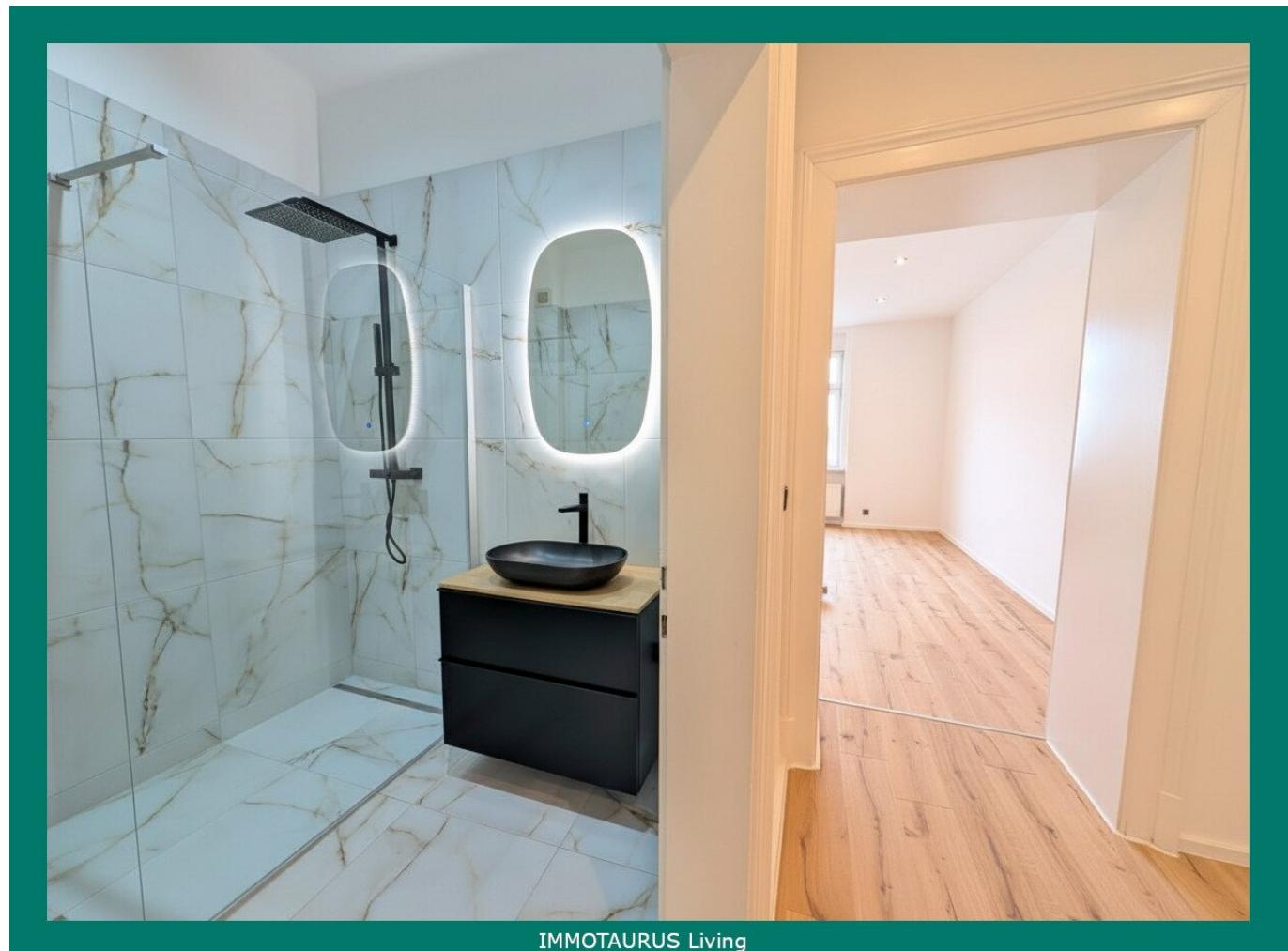


**Altbaucharme trifft moderne Sanierung:  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten Nähe FH  
Joanneum!**



IMMOTAURUS Living

**Objektnummer: 2077/371**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	239.500,00 €
Betriebskosten:	215,59 €
USt.:	21,56 €
Provisionsangabe:	
	8.622,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

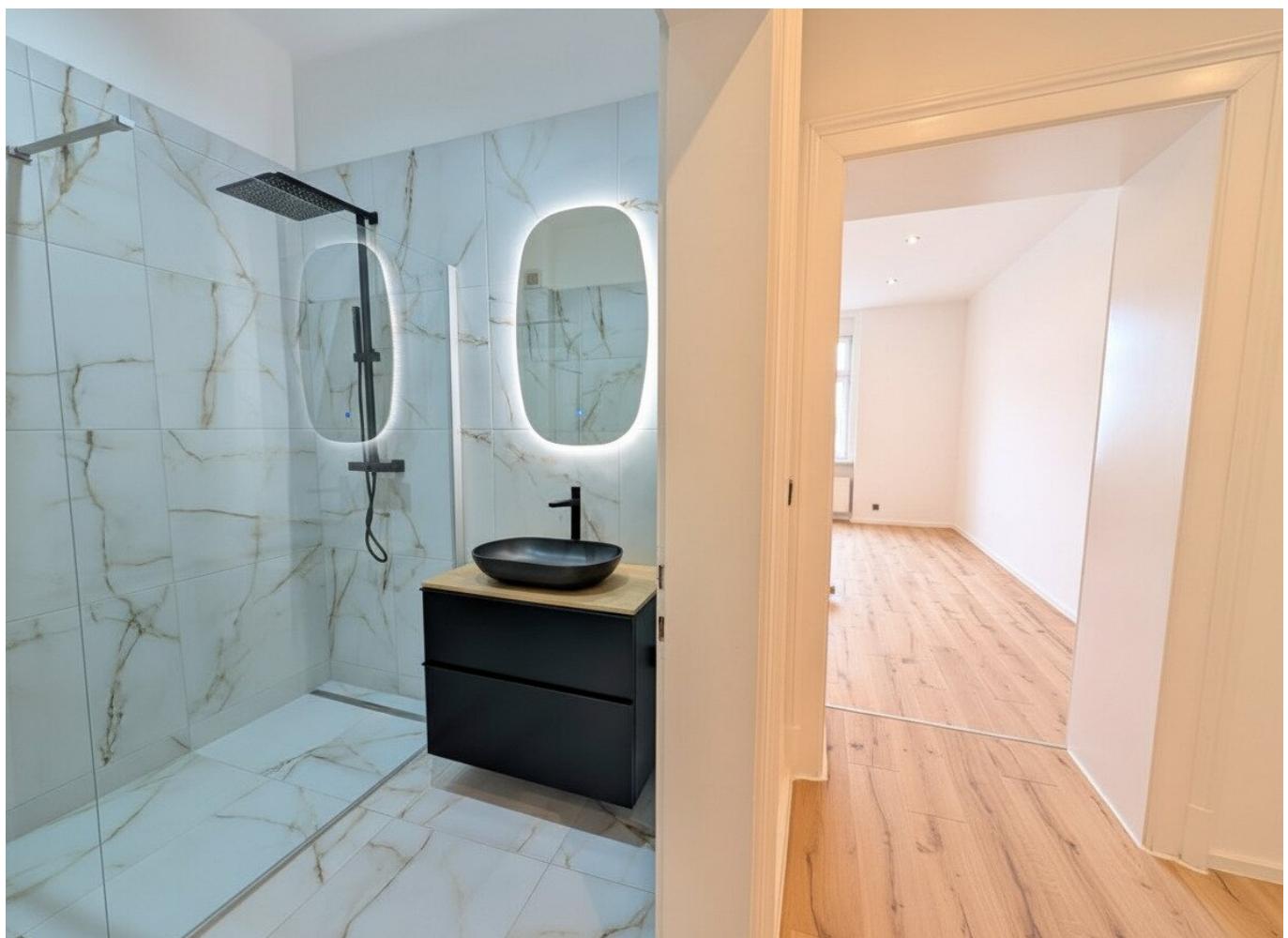
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







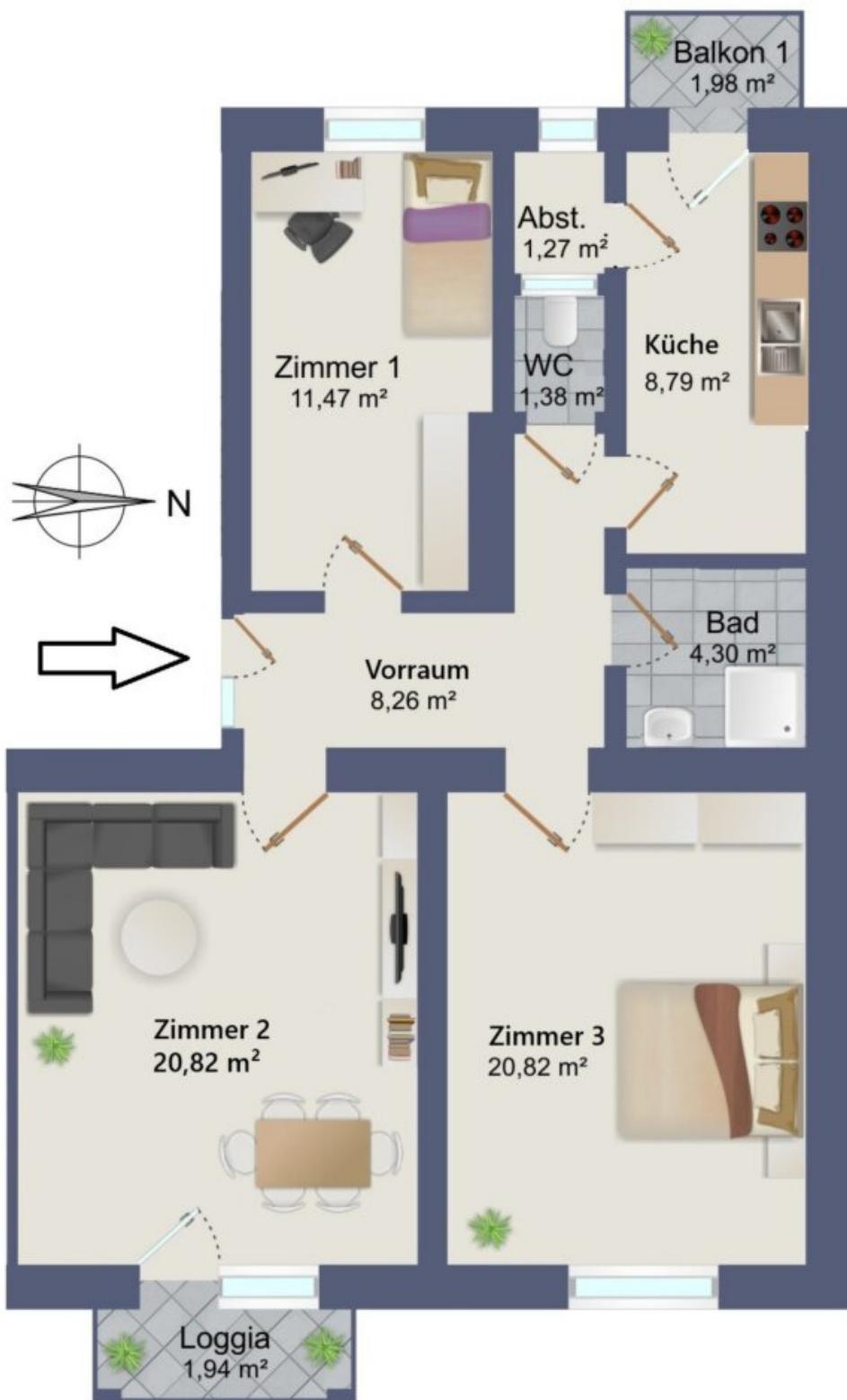












# Objektbeschreibung

**Hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten – sofort beziehbar!**

**Gaswerkstraße 48, Top 08, 8020 Graz**

Diese wunderschön **neu sanierte 4-Zimmer-Wohnung** in zentraler Eggenberger Lage bietet großzügige Räume, zwei attraktive Außenbereiche und eine hochwertige Ausstattung – ideal für Eigennutzer, die modernen Wohnkomfort suchen und ohne Renovierungsaufwand sofort einziehen möchten.

## Die Wohnung – modern, hell & umfassend saniert

Mit rund **80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung im 3. OG (kein Lift) durch eine perfekte Raumaufteilung: drei großzügige separat begehbar Zimmer, ein eigener Kochbereich, ein hofseitiger Balkon sowie ein straßenseitiger Wintergarten.

Die Sanierung erfolgte umfassend und hochwertig – Böden, Sanitärräume, Küche, Elektrik und Beleuchtung wurden vollständig erneuert.

## Ausstattungs- & Sanierungs- Highlights

- **4 Zimmer** (3 getrennt begehbar Zimmer + separater Kochbereich)
- **Balkon** zum Innenhof – ca. **2 m<sup>2</sup>**, **West-Ausrichtung**
- **Wintergarten** straßenseitig – ca. **2 m<sup>2</sup>**, **Ost-Ausrichtung**
- **Bad & WC getrennt**
- **Bad mit Walk-in-Dusche**, Fußbodenheizung & Handtuchheizkörper
- **Neue Einbauküche**
- **Neu verlegter Parkettboden**

- **LED-Einbausspots**
- **Neue Elektrik & Leitungen**

## Raumaufteilung im Detail

- **3. OG:** kein Lift
- **Vorraum:** ca. **8,3 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer 1:** ca. **11,5 m<sup>2</sup>** – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Kinderzimmer
- **Zimmer 2:** ca. **20,8 m<sup>2</sup>** – großzügig & vielseitig nutzbar
- **Zimmer 3:** ca. **20,8 m<sup>2</sup>** – ebenfalls sehr großzügig, ideal als Wohn- oder Master-Schlafzimmer
- **Kochbereich:** ca. **8,8 m<sup>2</sup>** – gut nutzbar und separat angeordnet
- **Bad** (Walk-in-Dusche): ca. **4,3 m<sup>2</sup>** sowie **WC separat**
- **Balkon:** ca. **2 m<sup>2</sup>** hofseitig, West
- **Wintergarten:** ca. **2 m<sup>2</sup>** straßenseitig, Ost
- **Kellerabteil**

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder Paare.

## Lage & Infrastruktur – Wohnen im beliebten Graz-Eggenberg

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Graz-Eggenberg**, der für seine hervorragende Infrastruktur, Bildungsangebote und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

**Fußläufig erreichbar:** Eine Lage, die urbanen Komfort, kurze Wege und hohe Lebensqualität bietet.

- FH Joanneum
- Straßenbahn & Bus
- Supermärkte, Geschäfte & Gastronomie
- Auster Sport- & Wellnessbad
- Schloss Eggenberg & Parkanlagen

## Das Wohnhaus

Das Wohnhaus wird seit 2025 laufend modernisiert und präsentiert sich gepflegt und technisch aktualisiert:

- Sanierung mehrerer Einheiten abgeschlossen!
- Erneuerte Gebäudetechnik abgeschlossen!
- Renoviertes Stiegenhaus in Arbeit!
- Außenfassade Erneuerung in Vorbereitung!
- Angenehmes Wohnambiente mit Altbau-Charme

- Grüner Innenhof für alle Bewohner nutzbar!

## Fazit

Eine großzügige, hochwertig sanierte **4-Zimmer-Eigentumswohnung** in zentraler Lage von Graz-Eggenberg. Perfekt für alle, die viel Platz, moderne Ausstattung und zwei Außenbereiche schätzen – und sofort einziehen möchten.

**Rechtlicher Hinweis / Disclaimer:** Alle in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben beruhen auf Informationen des Eigentümers (oder eines Dritten). Der Makler hat diese Informationen nicht im Einzelnen überprüft und übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben. Dies gilt insbesondere für: Flächenangaben (Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße), Wirtschaftliche Kennzahlen (z. B. Renditeberechnungen, Mieteinahmen), Laufende Kosten (Betriebskosten, Instandhaltungsstau). Sämtliche Daten wurden nach bestem Wissen und Gewissen hinterlegt, dienen jedoch lediglich als unverbindliche Vorabinformation. Maßgeblich sind allein die Vereinbarungen im Kaufvertrag. Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben ausdrücklich 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