

Erstbezug nach Sanierung: Charmante 1-Zimmer-Altbauwohnung bei FH Joanneum!



Objektnummer: 2077/385

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:	38,20 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,44 m ²
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	539,00 €
Kaltmiete (netto)	385,82 €
Kaltmiete	490,00 €
Betriebskosten:	104,18 €
USt.:	49,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

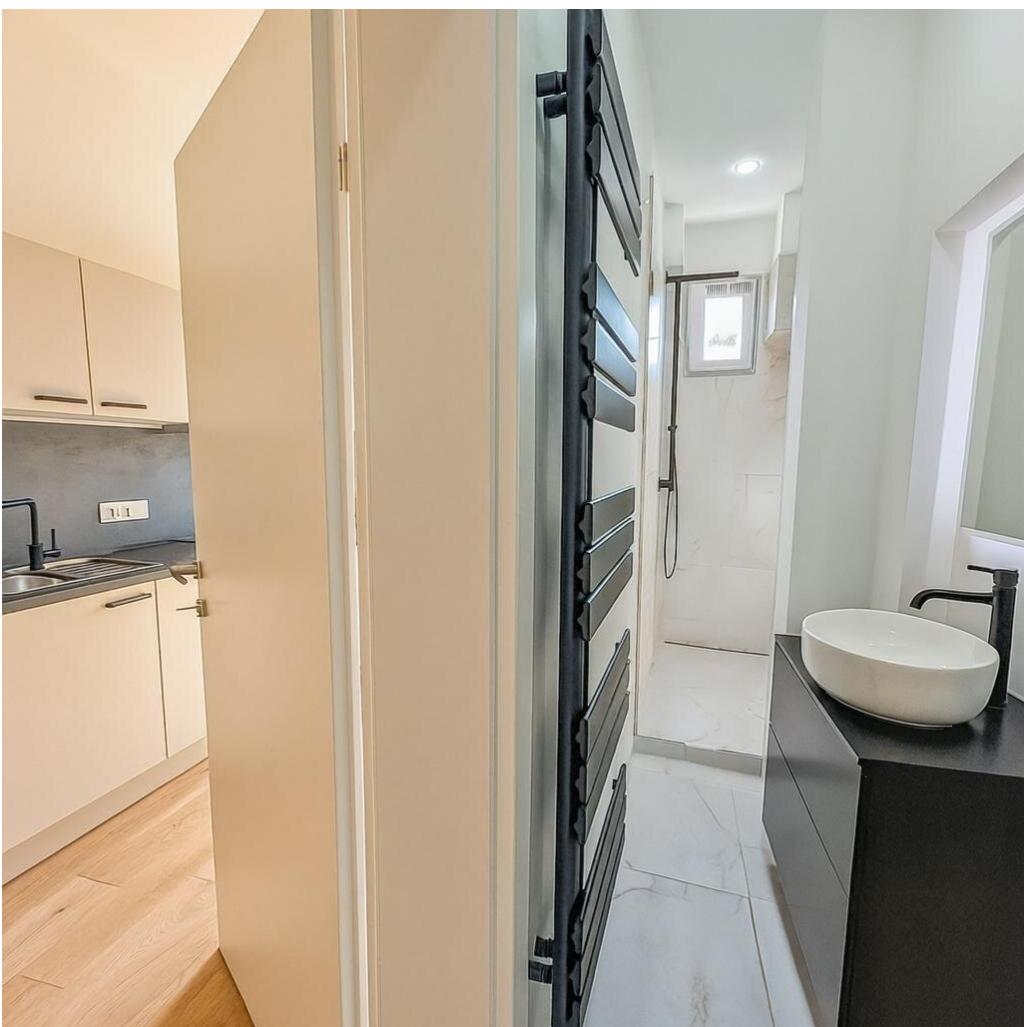
Gregor Andrekowitsch

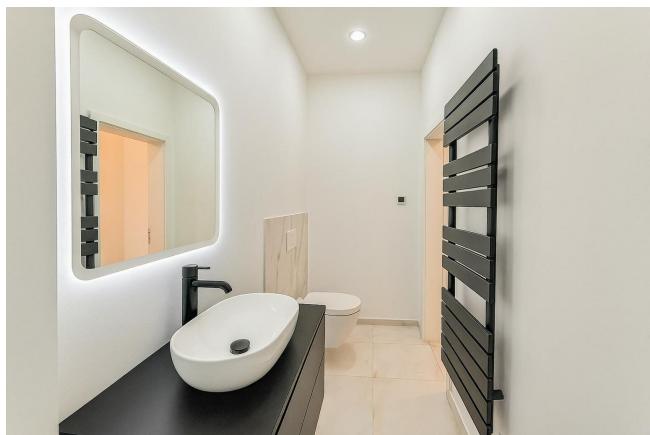
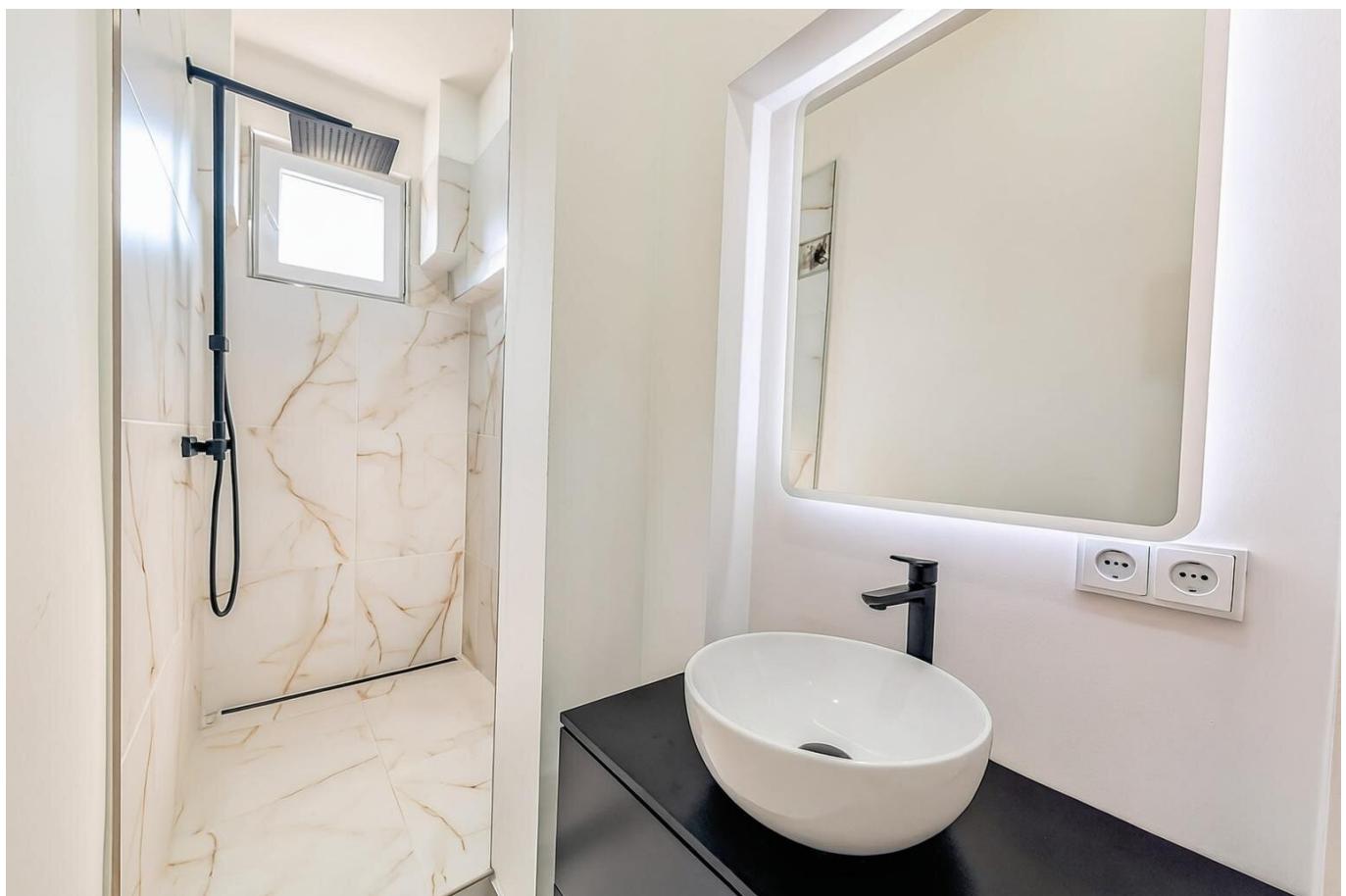
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

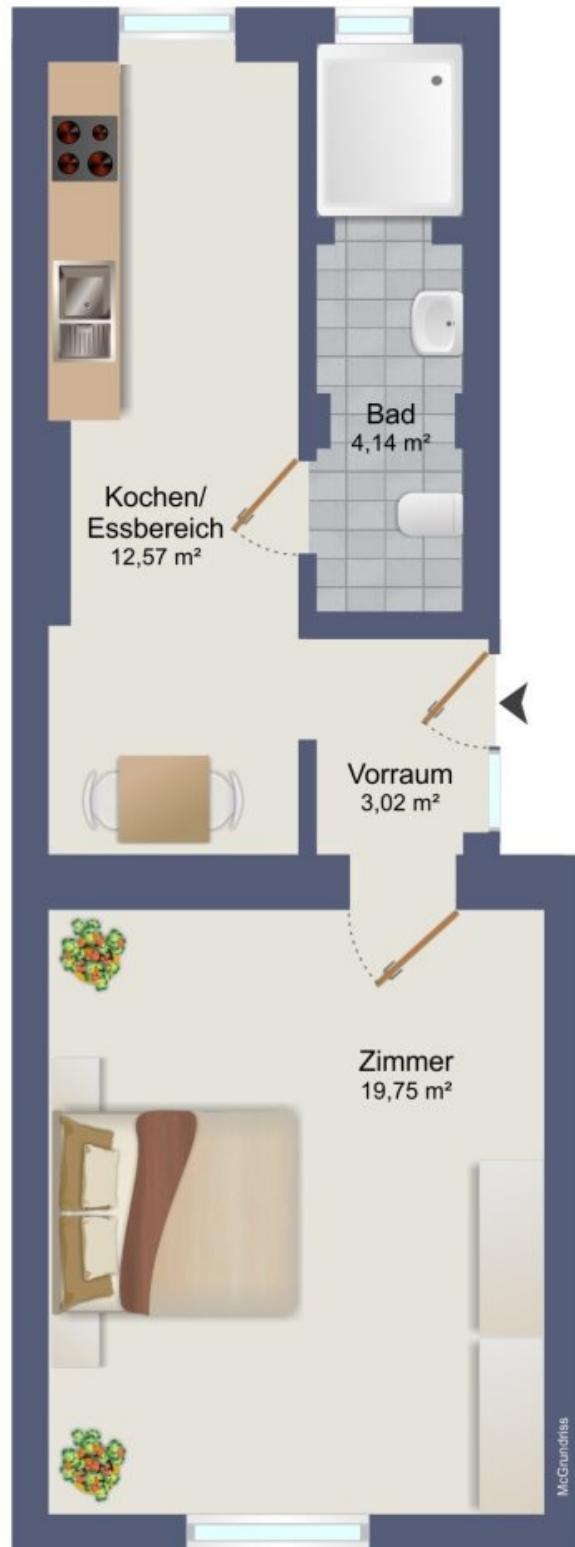












Objektbeschreibung

Gaswerkstraße 48, Top 03, 8020 Graz

Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug nach umfassender Sanierung 2026!**
- Neue Küche, neue Böden, neues Bad & WC
- Neue Steckdosen, Lichtschalter und viele weitere Details
- Attraktive Lage direkt bei der **FH Joanneum**
- Perfekt für Studierende & Singles

Die Wohnung

Die kompakte und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im **EG/Hochparterre** eines sorgfältig sanierten Altbau in Graz-Eggenberg.

Sie bietet modernen Wohnkomfort auf über **38 m²**:

- **Wohn-/Schlafraum** mit knapp 20 m² – vielseitig nutzbar
- **Koch-/Essbereich** mit 12,6 m² inkl. neuer Einbauküche
- **Bad mit WC** über 4 m², modern ausgestattet

Die Wohnung wurde 2026 hochwertig saniert und präsentiert sich im **neuen**,

zeitgemäßen Stil, ideal für modernes Wohnen in historischem Ambiente.

Mietkonditionen

- **Nettomiete:** € 414,40 inkl. USt
- **Gesamt miete:** € 529,00 inkl. BK (exkl. Heizung und Strom)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietvertrag:** befristet auf 5 Jahre, Option auf Verlängerung
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Haustiere:** grundsätzlich erlaubt, im Einzelfall abzuklären

Lage & Infrastruktur

Die Gaswerkstraße liegt im beliebten **Stadtteil Eggenberg**, der sich durch seine Nähe zur **FH Joanneum** und optimale Infrastruktur auszeichnet:

- **FH Joanneum** fußläufig erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) nur wenige Minuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote in der direkten Umgebung
- Nähe zum Auster Sport- & Wellnessbad sowie zum Schloss Eggenberg mit Parkanlagen

Diese Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für **Student:innen, junge Berufstätige und Singles**, die modernes Wohnen mit hervorragender Anbindung schätzen.

Das Haus

Das gesamte Haus wird Schritt für Schritt saniert, um **zeitgemäßes und stilvolles Wohnen im Altbau** zu ermöglichen. Im Zuge der Arbeiten wurden die Wohnungen bereits auf den neuesten Stand gebracht. Als finaler Abschluss wird noch das **Stiegenhaus & Außenfassade renoviert**, womit das Haus 2026 in neuem Glanz erstrahlt.

? Fazit:

Eine charmante, moderne Wohnung in Top-Lage bei der FH Joanneum – **ideal für Studierende und alle, die in Graz urban, aber ruhig wohnen wollen.**

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 Doppelmaßlers – 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