

Ihr Rückzugsort im Grünen – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten & Garage!



Garten

Objektnummer: 7314/647

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,90 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	780,00 €
Kaltmiete (netto)	539,94 €
Kaltmiete	618,94 €
Betriebskosten:	66,00 €
Heizkosten:	83,01 €
USt.:	78,05 €
Provisionsangabe:	

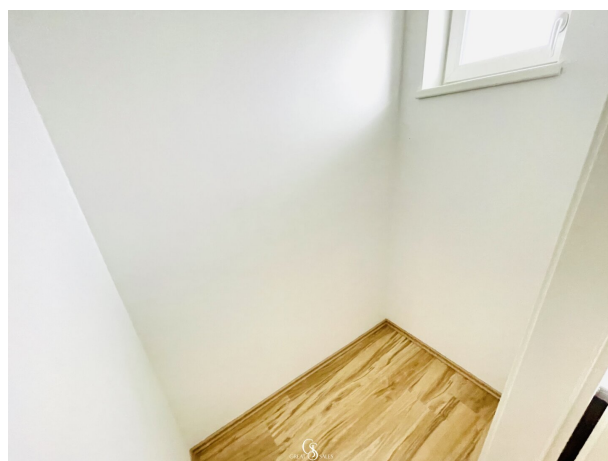
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

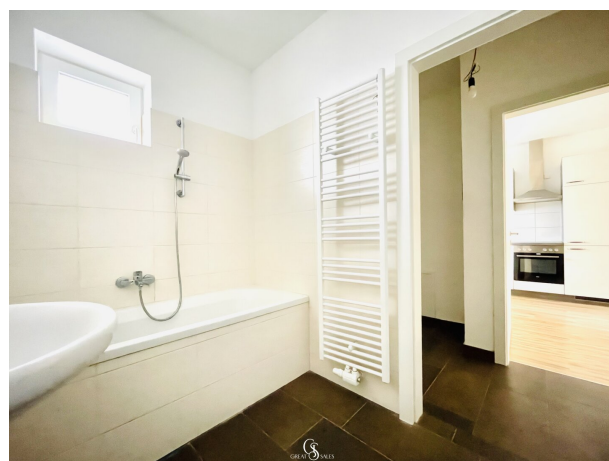
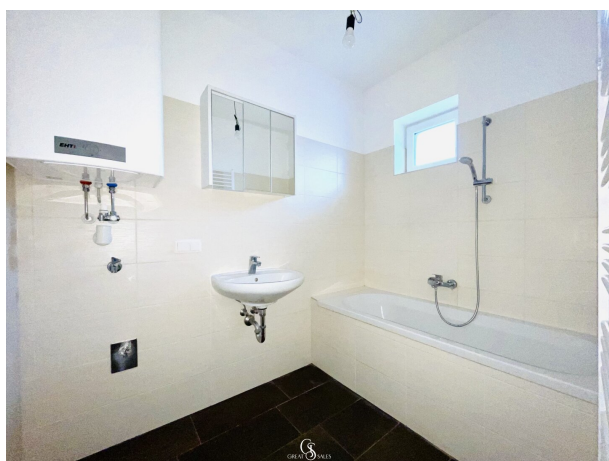
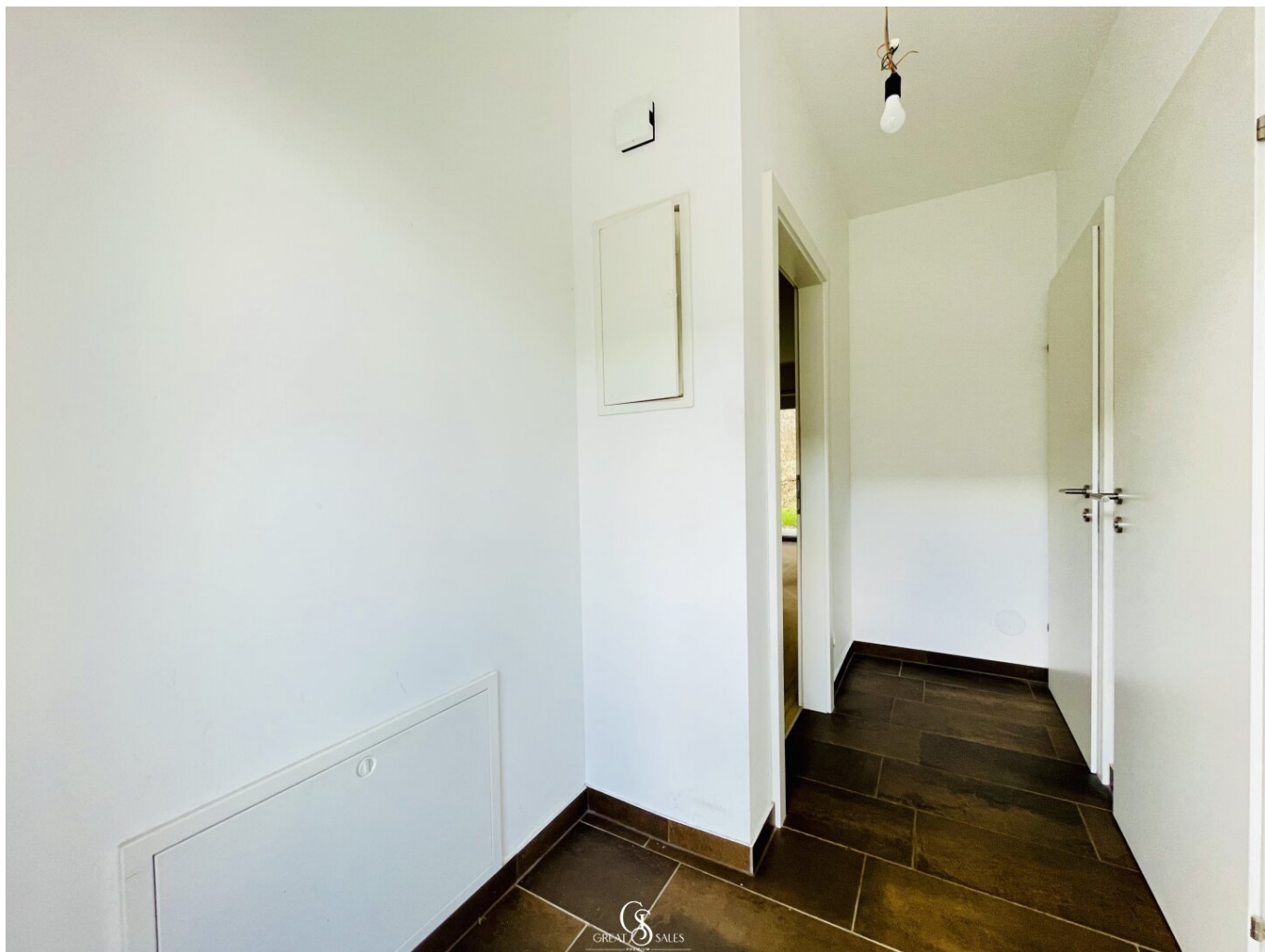
Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov





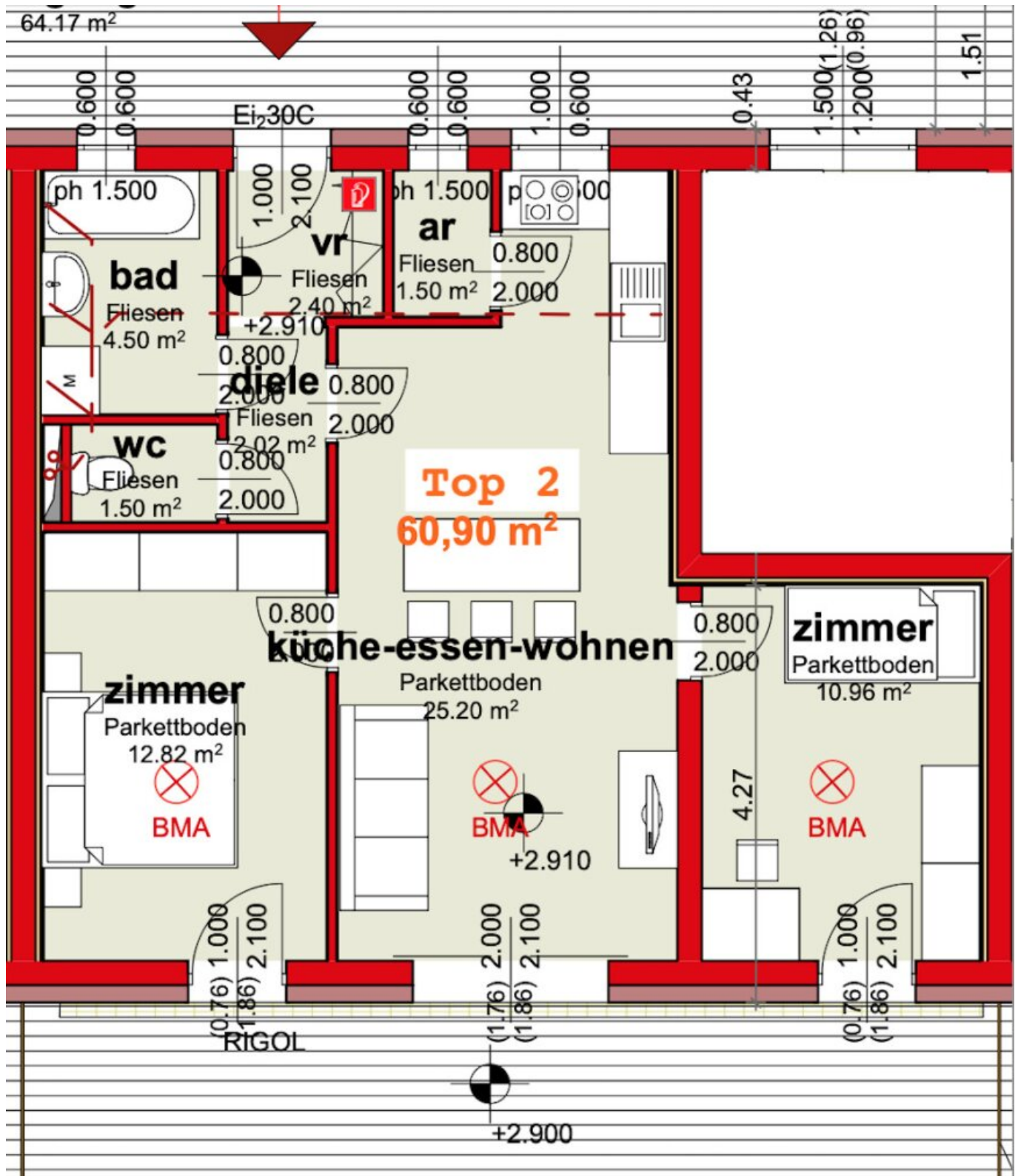












Objektbeschreibung

Charmante Gartenwohnung in ruhiger Lage von Eggersdorf bei Graz

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihren ausgezeichneten Zustand sowie den großzügigen Gartenbereich, der ein besonderes Wohngefühl bietet.

Auf rund **60,9 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein harmonisches Zuhause mit viel Komfort und Funktionalität. Vom einladenden Vorraum aus gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung. Herzstück ist die helle Wohnküche, die mit einer **großen Einbauküche** ausgestattet ist und durch reichlich Arbeitsfläche sowie Stauraum besticht – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Die Wohnung verfügt über **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, die vielseitig nutzbar sind – ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Ein absolutes Highlight ist der **großzügige Garten mit überdachter Terrasse**, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt – perfekt für Sonnenliebhaber, Familien oder gemütliche Abende im Grünen.

Zur Wohnung gehören außerdem eine **Garage** sowie ein **dahinter liegender Kellerraum**, die zusätzlichen Komfort und Stauraum bieten.

Die Lage in Eggersdorf bei Graz verbindet das Beste aus zwei Welten: **ruhiges Wohnen im Grünen** bei gleichzeitig **guter Anbindung** an die umliegende Infrastruktur und die Stadt Graz. Die naturnahe Umgebung sorgt für hohe Lebensqualität und Erholung direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die naturnahes Wohnen mit Komfort schätzen.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <750m

Schule <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <6.250m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap