

**GEGENÜBER FH JOANNEUM I TOP SANIERT I WG  
GEEIGNET I BIM VOR DER HAUSTÜRE I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I MODERNE KÜCHE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38324**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	717,09 €
Kaltmiete (netto)	522,98 €
Kaltmiete	651,90 €
Betriebskosten:	128,92 €
USt.:	65,19 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK und UST Strom und Heizung extra.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**

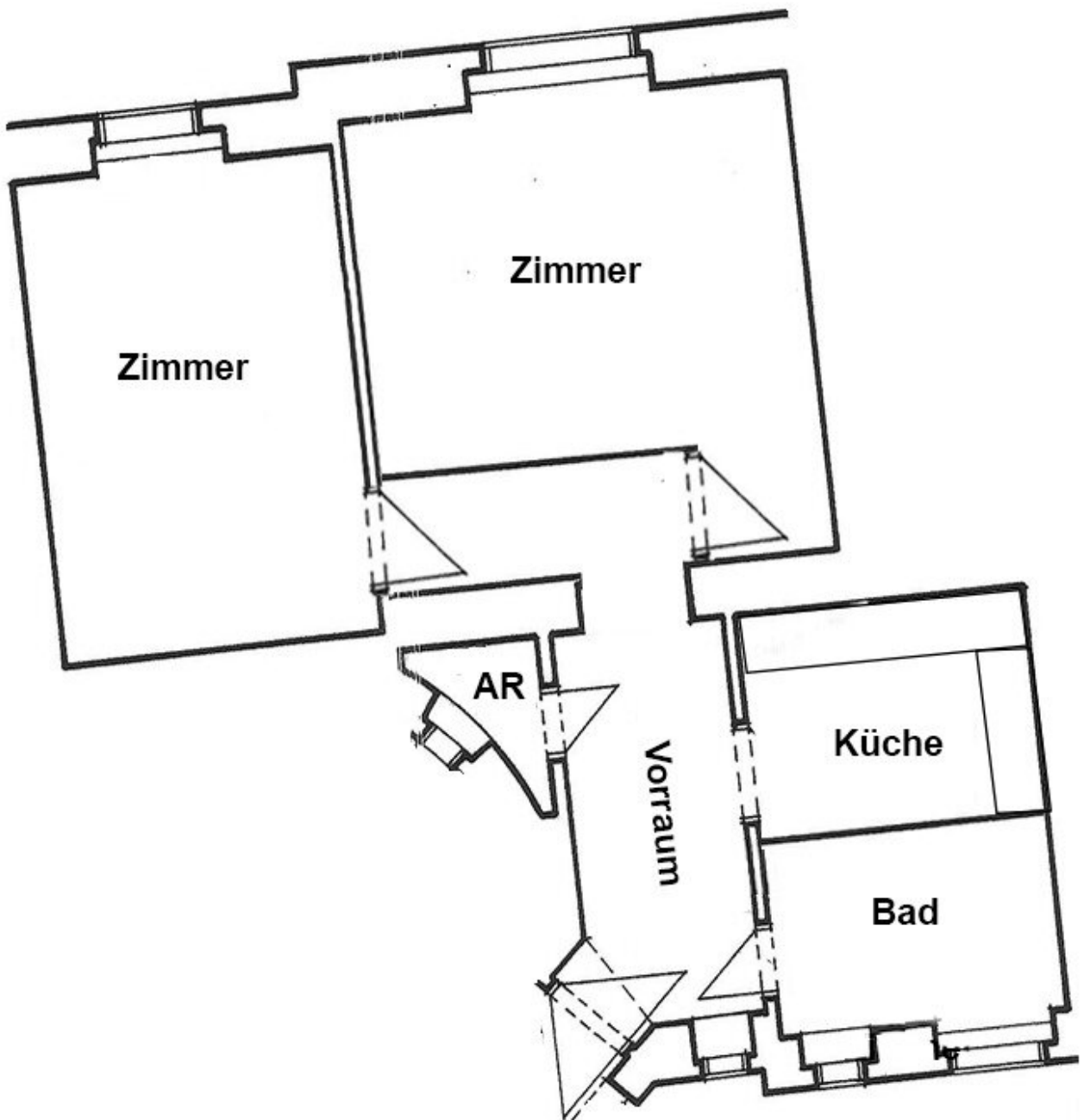






# PROJEKT WOHNEN

BEWUSST VISIONÄR



## Objektbeschreibung

**Traumhaft helle Mietwohnung im Herzen von Eggenberg – Perfekt für Singles, Paare oder Familien – Ihr neues Zuhause wartet!**

Genießen Sie die Vorzüge einer vollständig generalsanierten Altbauwohnung in einem wunderschönen, gepflegten Haus – diese top ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung lässt keine Wünsche offen! Perfekt gelegen in der Eggenberger Straße, bietet die Wohnung alles, was das Herz begehrt: Helle Räume, moderne Ausstattung und eine traumhafte Küche. Haustiere sind herzlich willkommen!

- **Ideal gelegen im beliebten Bezirk Eggenberg** Die Wohnung befindet sich in der Eggenberger Straße 48, 8020 Graz, mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur in unmittelbarer Nähe.
- **Top Zustand nach Generalsanierung** Die Wohnung wurde vor sechs Jahren umfassend saniert und erstrahlt in neuwertigem Zustand – moderne Böden, Innentüren und eine zeitgemäße Ausstattung.
- **Geräumige 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche** Mit einem großzügigen Vorraum, zwei separat begehbaren Zimmern, Küche, Badezimmer und Abstellraum bietet die Wohnung viel Platz und Flexibilität.
- **Moderne Küche mit Vollausrüstung** Die Küche ist ein echtes Highlight: Sie verfügt über alle notwendigen Geräte, inklusive Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler und Ceranfeld. Ein integrierter Esstisch sowie der Waschmaschinenanschluss machen die Küche komplett.
- **Luxuriöses Badezimmer mit Tageslicht** Genießen Sie die Eckbadewanne, das großzügige Waschbecken, die Fußbodenheizung und zwei große Fenster, die das Badezimmer in Tageslicht tauchen.
- **Helle und freundliche Zimmer** Beide Zimmer sind dank der großzügigen Fenster lichtdurchflutet und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

- **Haustierfreundlich** Ihre vierbeinigen Freunde sind in dieser Wohnung herzlich willkommen! Kein Grund, auf Ihr Haustier zu verzichten.

Diese traumhafte Mietwohnung befindet sich im beliebten Bezirk Eggenberg, eingebettet in einem wunderschönen, gepflegten Altbau. Die knapp 56 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einer idealen Raumaufteilung und einem neuwertigen Zustand nach der umfassenden Generalsanierung vor fünf Jahren. Schon beim Betreten des großzügigen Vorraums spüren Sie das moderne Ambiente, das sich durch die gesamte Wohnung zieht – von den hochwertigen Decken-Einbauspots bis hin zum eleganten Boden.

Besonders das Badezimmer wird Sie begeistern: Mit einer Eckbadewanne, Fußbodenheizung und Tageslicht durch zwei große Fenster wird jeder Morgen zum Wohlfühlerlebnis. Die Küche lässt ebenfalls keine Wünsche offen – voll ausgestattet und perfekt ausgeleuchtet, bietet sie ausreichend Platz zum Kochen und Genießen.

Dank der zwei extra begehbaren Zimmer ist diese Wohnung nicht nur ideal für Singles und Paare, sondern auch für kleine Familien oder eine Wohngemeinschaft bestens geeignet. Beide Zimmer bestechen durch ihre Helligkeit und bieten viel Gestaltungsfreiraum.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, und in der Gesamtmiete sind bereits die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer enthalten. Haustiere sind ausdrücklich erlaubt – Ihr neuer Vierbeiner ist also ebenfalls herzlich willkommen!

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <75m

Apotheke <600m

Klinik <625m  
Krankenhaus <1.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <125m  
Höhere Schule <175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <50m  
Post <300m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <25m  
Autobahnanschluss <4.175m  
Bahnhof <400m  
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap