

**Lifestyle & Natur: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung direkt  
beim Bad „Auster“ & Schloss Eggenberg!**



**Objektnummer: 2077/460**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Steiner-Gasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1878
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,69
Gesamtmiete	579,00 €
Kaltmiete (netto)	401,54 €
Kaltmiete	526,37 €
Betriebskosten:	124,83 €
USt.:	52,63 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

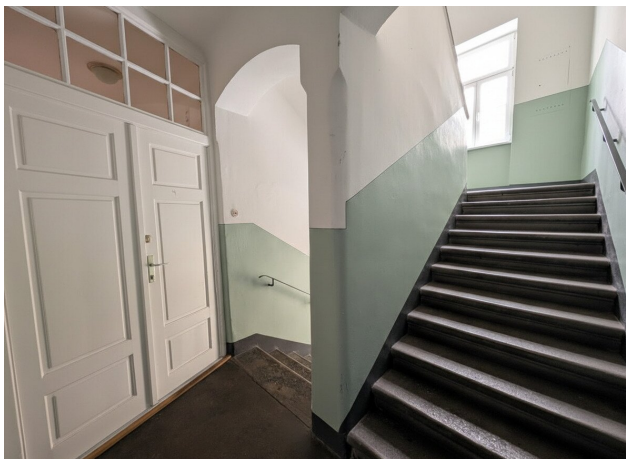
T +43 660 449 39 69

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



Wohnbeispiel (KI erstellt)





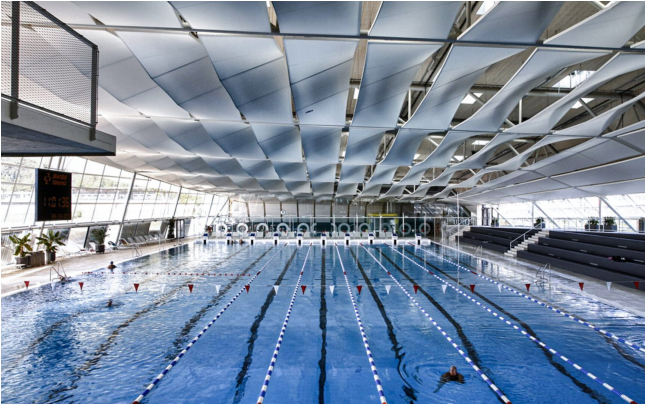




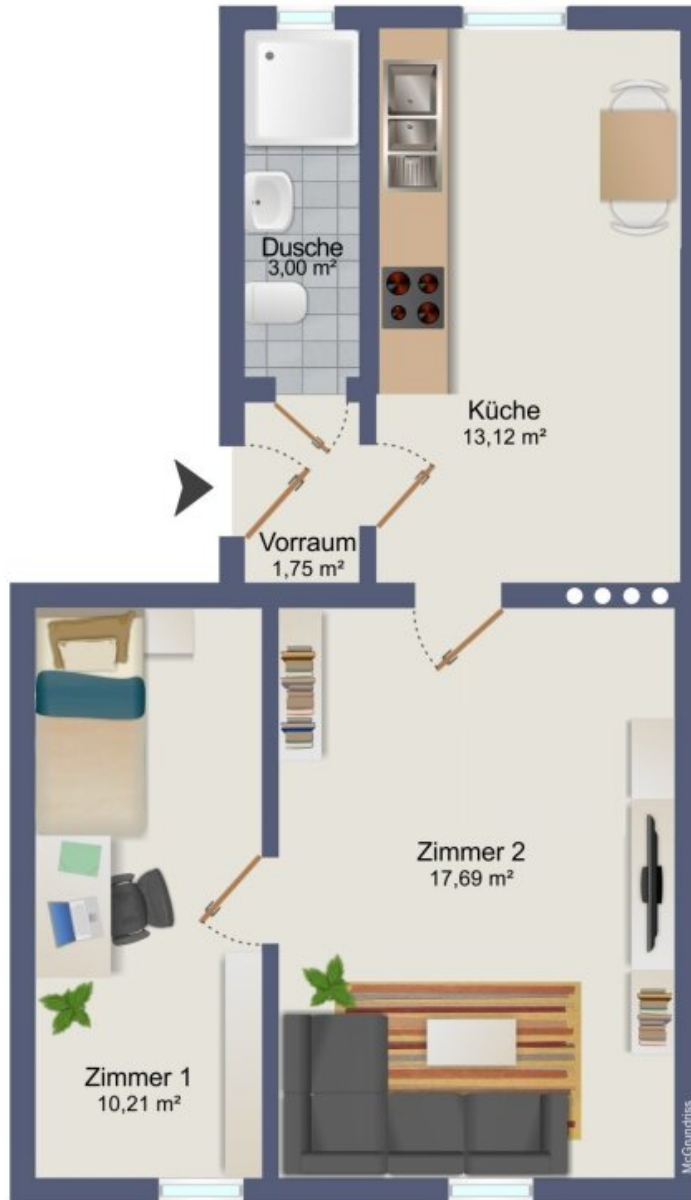












# Objektbeschreibung

## Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Ideal für FH Joanneum & Lifestyle | Franz-Steiner-Gasse 13, 8020 Graz

Suchen Sie ein Zuhause, das Ruhe, Natur und urbane Infrastruktur perfekt vereint?

Diese ansprechende **2-Zimmer-Wohnung** in **Graz-Eggenberg** bietet genau das – ideal für Studierende der FH Joanneum oder junge Berufstätige, die **kurze Wege und eine hohe Lebensqualität** schätzen.

### I. DIE WOHNUNGSEINHEIT: FAKTEN & KONDITIONEN

- **Top-Nummer:** 05 (1. OG, kein Lift)
- **Wohnfläche:** 45,77 m<sup>2</sup>
- **Zimmeranzahl:** 2
- **Verfügbar ab:** 01.05.2026
- **Miete:** € 579,00 (Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, exkl. Strom & exkl. Heizung (Fernwärme))
- **Kautiön:** 3 Monatsmieten (= 1.787,00 €)
- **Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre (Kündigungsverzicht für Vermieter; für Mieter nach 1 Jahr mit 3-monatiger Kündigungsfrist ordentlich kündbar).
- **Haustiere:** Grundsätzlich möglich, jedoch Einzelfallentscheidung.

### II. DIE LAGE: "UMFALLEN UND DORT SEIN"

Die Franz-Steiner-Gasse 13 bietet eine Mikrolage, die in Graz ihresgleichen sucht und den Alltag unkompliziert macht:

- **Naherholung:** Das UNESCO Welterbe Schloss Eggenberg liegt quasi vor der Haustüre – perfekt für Joggingrunden oder entspannte Nachmittage im Park.
- **Sport & Wellness:** Das Wellnessbad „Auster“ ist in unmittelbarer Gehdistanz – „umfallen und dort sein“ ist hier absolut wörtlich zu nehmen.
- **Infrastruktur:** Perfekte Anbindung an die Straßenbahn, Nahversorger in direkter Gehweite sowie die optimale Erreichbarkeit der FH Joanneum und des LKH West.
- **Wohnqualität:** Die Gasse ist eine verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit öffentlichen Parkmöglichkeiten direkt gegenüber.

### III. DAS OBJEKT: CHARME & KOMFORT

Gepflegter, historischer Altbau aus dem Jahr 1878 mit solider Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort.

- **Zustand:** Sehr gepflegter Gesamtzustand (Keller, HP, 1. OG, DG).
- **Ausstattung:** Beheizung via effizienter Fernwärme, Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz für angenehmes Raumklima.
- **Gemeinschaft:** Ein ca. 113 m<sup>2</sup> großer Innenhof mit Gartenfläche steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit – ein grünes Wohnzimmer mitten in der Stadt.
- **Stauraum:** Ein Kellerabteil ist der Wohnung fest zugewiesen.

### IV. WARUM HIER WOHNEN?

Diese Wohnung ist das perfekte „Starter-Paket“ für alle, die eine stabile und wertige Wohnumgebung suchen:

- **Perfekte Lage für den Alltag:** Kurze Wege zur FH Joanneum sparen Zeit und Stress.
- **Lebensqualität:** Die Nähe zum Schlossberg-nahen Flair und dem Schloss Eggenberg bietet einen hohen Freizeitwert direkt vor der Tür.
- **Verlässlichkeit:** Durch die langfristige Befristung genießen Sie Planungssicherheit für Ihre nächsten Lebensjahre.
- **Atmosphäre:** Historischer Altbau-Charme kombiniert mit moderner Heiztechnik.

## IHR NÄCHSTER SCHRITT:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Diese Wohnung ist aufgrund ihrer Lage und Aufteilung bei Studierenden und jungen Leuten sehr begehrt.

Gerne beantworte ich Ihre Fragen und vereinbare mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

*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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <925m

Krankenhaus <725m

### Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <450m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <500m

Polizei <975m

**Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.325m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap