

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage von Graz-Eggenberg**



**Objektnummer: 6762/331**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	862,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	645,29 €
<b>Kaltmiete</b>	783,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,35 €
<b>USt.:</b>	78,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten betrifft die Küchenmiete

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50,70 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten kleinen Zinshauses und bietet modernen Wohnkomfort in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz-Eggenberg.

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung modernisiert und präsentiert sich als Erstbezug. Herzstück der Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Waschmaschine.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche & WC ausgestattet und sorgt durch das Fenster für eine natürliche Belüftung. Eichendielen verleihen den Wohnräumen einen zeitlosen und eleganten Charakter. Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotpaneele, die ein behagliches Wohnklima schaffen.

Ein praktischer Kellerersatzraum im Innenhof bietet zusätzlichen Stauraum.

### Eckdaten:

- Erstbezug nach Sanierung
- Ca. 50,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit sämtlichen Geräten inkl. Waschmaschine
- Balkon
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster
- Eichendielen
- Moderne Infrarotpaneel-Heizung
- Kellerersatzraum im Innenho

- Eine ideale Wohnung für Singles, Paare, Studierende oder Berufstätige, die hochwertiges Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap