

**DIREKT BEI FH JOANNEUM I IDEAL FÜR STUDENTEN I
ZENTRALE LAGE I TOP ÖFFI-ANBINDUNG I LIFT I WG
TAUGLICH I HAUSTIERE WILLKOMMEN I**



Objektnummer: 38463

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1914
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,48 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 166,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Gesamtmiete	837,65 €
Kaltmiete (netto)	563,73 €
Kaltmiete	761,50 €
Betriebskosten:	177,77 €
USt.:	76,15 €
Infos zu Preis:	

Die Heiz- und Stromkosten sind extra.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

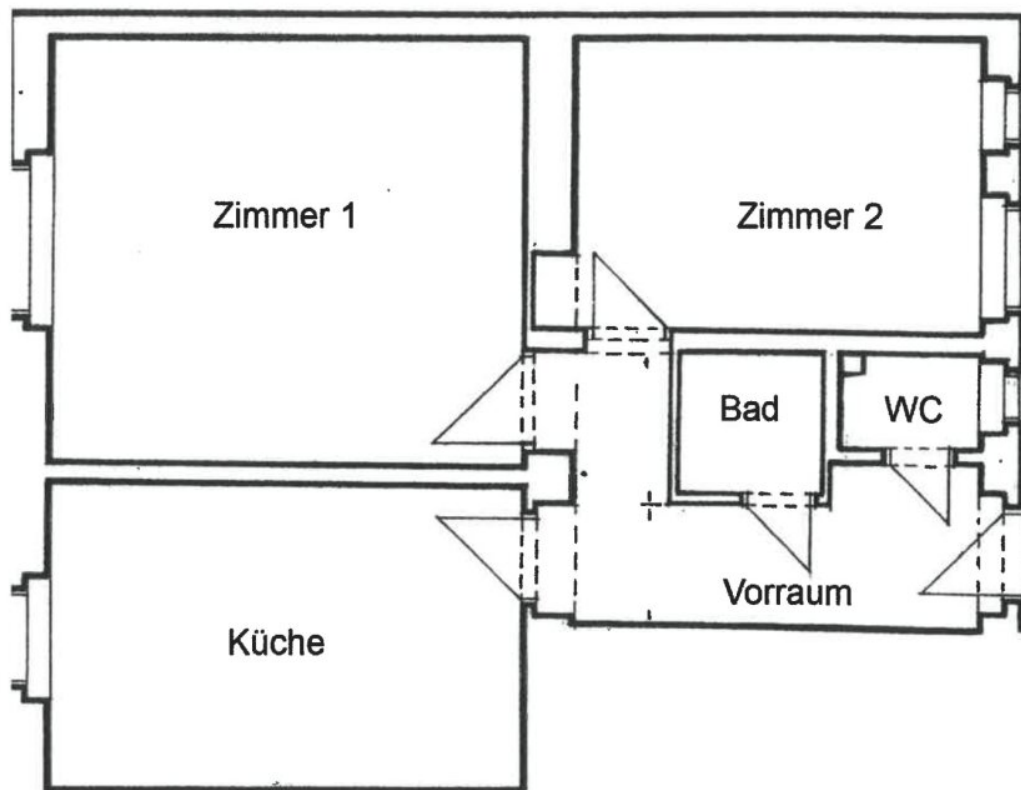








PROJEKT WOHNEN



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zentral wohnen gegenüber der FH JOANNEUM: Ca. 65 m² mit 2,5 Zimmern, voll ausgestatteter Küche & Lift

- **Ca. 65 m² Wohnfläche – 2,5 Zimmer im 2. Obergeschoss**

Die Wohnung bietet eine praktische Raumaufteilung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich durch ihre Größe besonders gut für Studierende, Singles oder Paare.

- **Direkt gegenüber der FH JOANNEUM – ideal für Studierende**

Die unmittelbare Nähe zur Fachhochschule ermöglicht besonders kurze Wege und macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für alle, die Studium und urbanes Wohnen miteinander verbinden möchten.

- **Küche mit Essbereich – voll ausgestattete Einbauküche**

Die vorhandene Einbauküche ist bereits vollständig ausgestattet und bietet zugleich ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss – separates WC**

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Das WC befindet sich separat und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag.

- **Fernwärme, Lift sowie Fliesen- & Laminatböden**

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Fliesen und Laminat sorgen für pflegeleichte und wohnliche Bodenflächen.

- **Zugang über gemeinschaftliche Terrasse & Fahrradabstellmöglichkeit im**

Innenhof

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine gemeinschaftlich genutzte Terrasse. Im Innenhof des Gebäudes besteht zudem die Möglichkeit, Fahrräder geschützt vom direkten Straßenraum abzustellen.

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der **Eggenberger Straße 48, 8020 Graz** und bietet auf rund 65 m² Wohnfläche eine gelungene Kombination aus zentraler Lage, praktischer Raumaufteilung und alltagstauglicher Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur FH JOANNEUM, die sich direkt gegenüber befindet und die Wohnung insbesondere für Studierende interessant macht.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist komfortabel mit dem Lift erreichbar. Auf rund 65 m² stehen 2,5 Zimmer zur Verfügung, die unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Küche bietet neben der bereits vorhandenen und voll ausgestatteten Einbauküche ausreichend Platz für einen Essbereich. Dadurch entsteht ein eigener Bereich zum gemeinsamen Kochen und Essen, der sich gut in den Grundriss der Wohnung integriert.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Besonders praktisch ist das **separat begehbare WC**, das Badezimmer und Toilette räumlich voneinander trennt. Die Böden der Wohnung sind je nach Bereich mit Fliesen beziehungsweise Laminat ausgeführt.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgt die Beheizung mittels Fernwärme. Der vorhandene Lift erleichtert den täglichen Zugang zum 2. Obergeschoss zusätzlich.

Eine Besonderheit des Objekts ist der Zugang zur Wohnung über eine **gemeinschaftlich genutzte Terrasse**. Darüber hinaus steht ein Innenhof zur Verfügung, in dem Fahrräder abgestellt werden können – gerade in Kombination mit der zentralen Lage und der guten öffentlichen Verkehrsanbindung ein praktischer Mehrwert.

Die Kombination aus **rund 65 m² Wohnfläche, 2,5 Zimmern, voll ausgestatteter Küche und der Lage direkt gegenüber der FH JOANNEUM** macht diese Wohnung zu einer besonders interessanten Wohnmöglichkeit für Studierende, Singles oder Paare, die kurze Wege und eine zentrale Grazer Lage schätzen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese 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 <100m

Apotheke <575m

Klinik <625m

Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <125m

Höhere Schule <175m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <300m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <4.150m

Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap