

**AUSBLICK IM 4. OG: Schöne 3-Zimmer- Wohnung mit
Extraküche, Loggia & Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 8374/221

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

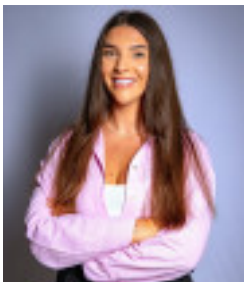
Adresse	Reininghausstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1982
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	198,11 €
Heizkosten:	78,91 €
USt.:	35,59 €
Infos zu Preis:	

Im Kaufpreis ist ein Tiefgaragenparkplatz inkludiert!

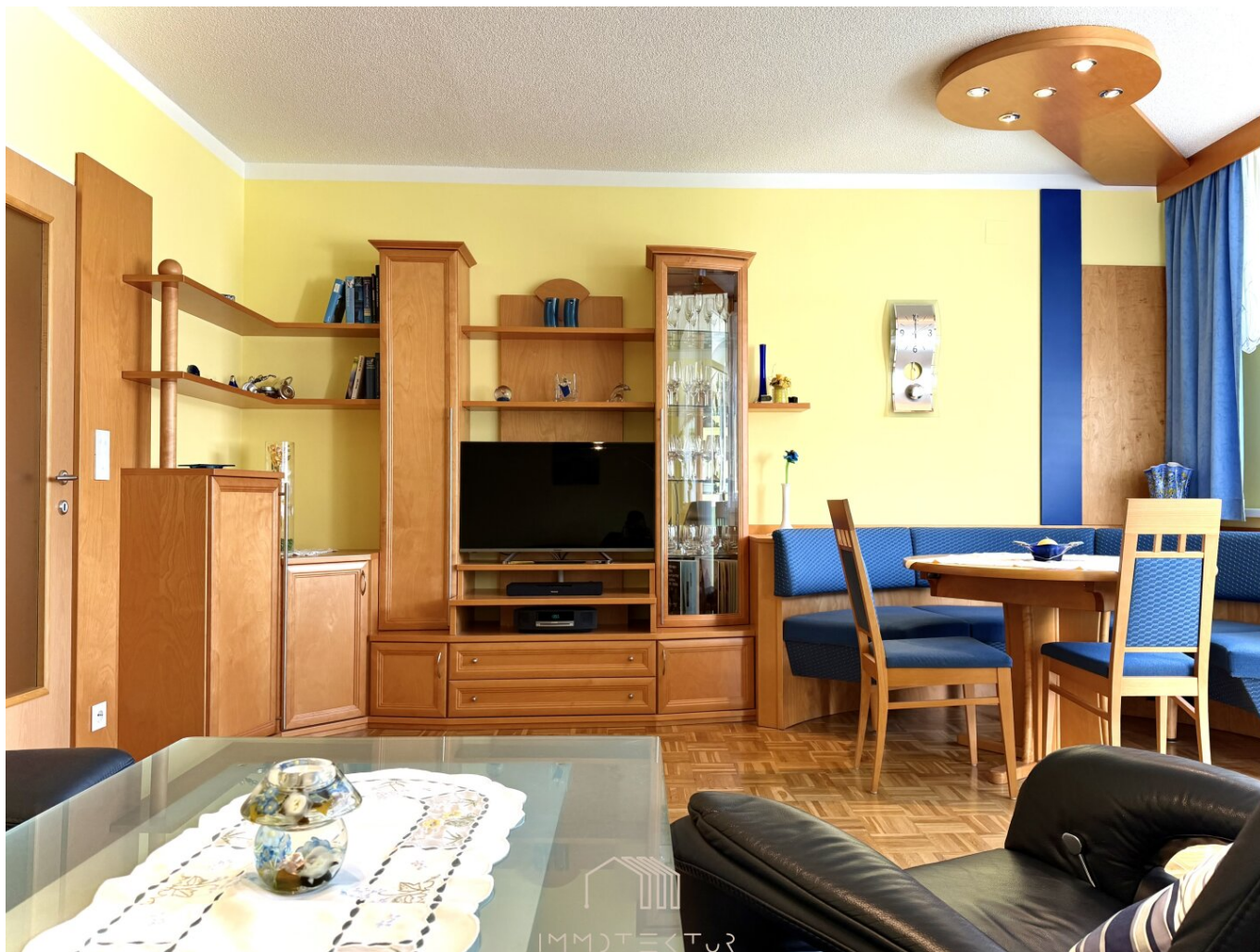
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

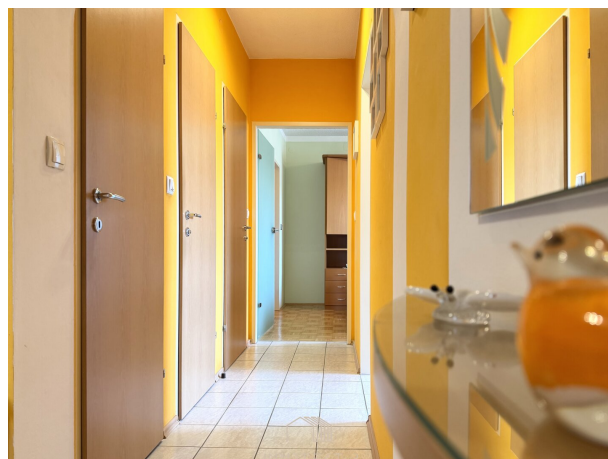
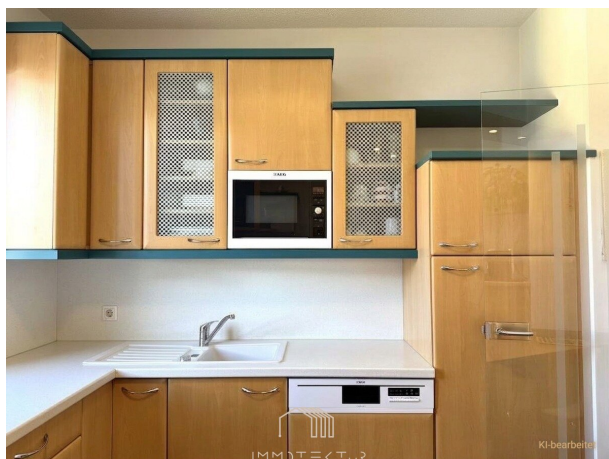
Ihr Ansprechpartner





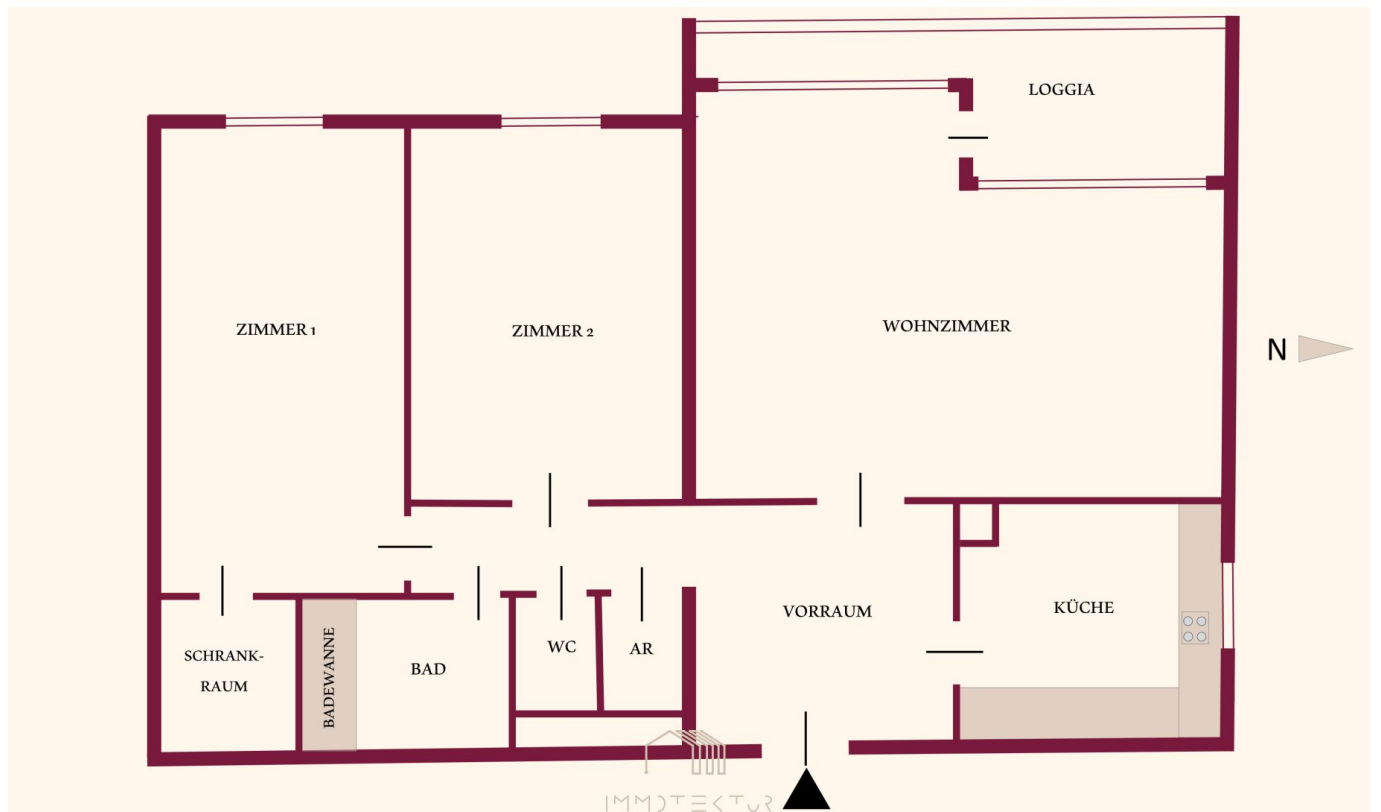












Objektbeschreibung

+++ TIEFGARAGEN-PARKPLATZ IM PREIS INKLUDIERT!+++

Diese außergewöhnlich helle und liebevoll gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. **79,43 m² Nutzfläche** befindet sich im **letzten Stockwerk einer gepflegten Wohnanlage in Eggenberg** und begeistert bereits beim ersten Betreten mit einem ganz besonderen Wohngefühl. Durch die Lage im obersten Geschoß entsteht ein echtes **Penthouse-Feeling**: Kein Nachbar über Ihnen, viel Privatsphäre und ein atemberaubender **Weitblick über Graz bis hin zu den umliegenden Hügeln**. Die großen Fensterflächen lassen die Wohnung den ganzen Tag über in natürlichem Licht erstrahlen und schaffen eine freundliche, warme Atmosphäre.

? Highlights auf einen Blick

- ? Oberstes Stockwerk mit Lift
- ? Traumhafter Fern- und Grünblick
- ? Ca. 79 m² Wohnfläche
- ? Großzügige, verglaste Loggia als erweiterter Wohnraum
- ? Helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung
- ? Tiefgaragenplatz inklusive
- ? Kellerabteil inklusive
- ? Lift bis zur Tiefgarage und zum Keller
- ? Maßgefertigte Tischlermöbel bleiben in der Wohnung
- ? Gepflegte Einbauküche
- ? Bad mit Badewanne

- ? modernisiertes Badezimmer
- ? moderne Lichtschalter (per App steuerbar)
- ? Perfekte Infrastruktur und ideale Verkehrsanbindung

? Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Die Raumaufteilung ist durchdacht und alltagstauglich. Jeder Bereich fügt sich harmonisch ins Gesamtkonzept ein und schafft ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlt.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Loggia**, die zusätzlichen Wohnraum bietet. Egal ob gemütlicher Frühstücksplatz, Homeoffice-Ecke oder persönlicher Rückzugsort – hier genießen Sie das ganze Jahr über einen unverbaubaren Blick ins Grüne.

Die Kombination aus **Parkett-, Fliesen- und Vinylböden**, einer gepflegten Küche sowie hochwertigen, vom Tischler maßangefertigten Möbeln verleiht der Wohnung eine stilvolle und gleichzeitig wohnliche Atmosphäre. Der maßgefertigte Vorraum sowie weitere Möbelstücke verbleiben in der Wohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort ohne weitere Investitionen.

Nach einem langen Tag lädt die Badewanne zum Entspannen ein, während der fantastische Ausblick jeden Abend aufs Neue begeistert.

Ein großer Vorteil für zukünftige Eigentümer: Das Dach wurde bereits saniert. Für die Finanzierung wurde ein Darlehen aufgenommen, das aktuell noch über die laufenden Vorschreibungen zurückgeführt wird. Die entsprechende monatliche Position finden Sie unter „**Sonstiges**“ bei den monatlichen Kosten. Nähere Informationen zum Darlehen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

? Beste Infrastruktur, ruhige Wohnlage

Die Wohnung verbindet die Vorzüge einer angenehmen Wohngegend mit einer

hervorragenden Infrastruktur:

- Bus und Straßenbahn in kurzer Distanz
- Bahnhof schnell erreichbar
- Supermarkt und Bäckerei in unmittelbarer Nähe
- Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus in der Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Universität rasch erreichbar

Hier wohnen Sie ruhig und dennoch bestens angebunden.

? Praktisch & komfortabel

Zur Wohnung gehören ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Kellerabteil**, die bequem mit dem Lift erreichbar sind. Das sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und erspart die lästige Parkplatzsuche.

Eine Wohnung für Menschen, die Licht, Aussicht und Lebensqualität schätzen. Ob als neues Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles – diese Immobilie überzeugt mit ihrem einzigartigen Fernblick, ihrer Helligkeit und einem Wohngefühl, das man nur selten findet.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und erleben Sie dieses besondere Wohngefühl selbst.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap