3-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf, Prangelgasse 9, Eggenberg



Objektnummer: 7386/20250716

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prangelgasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1908
Wohnfläche:	74,66 m²
Nutzfläche:	74,66 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,88 m²
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	146,97 €
Heizkosten:	85,93 €
USt.:	31,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

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





















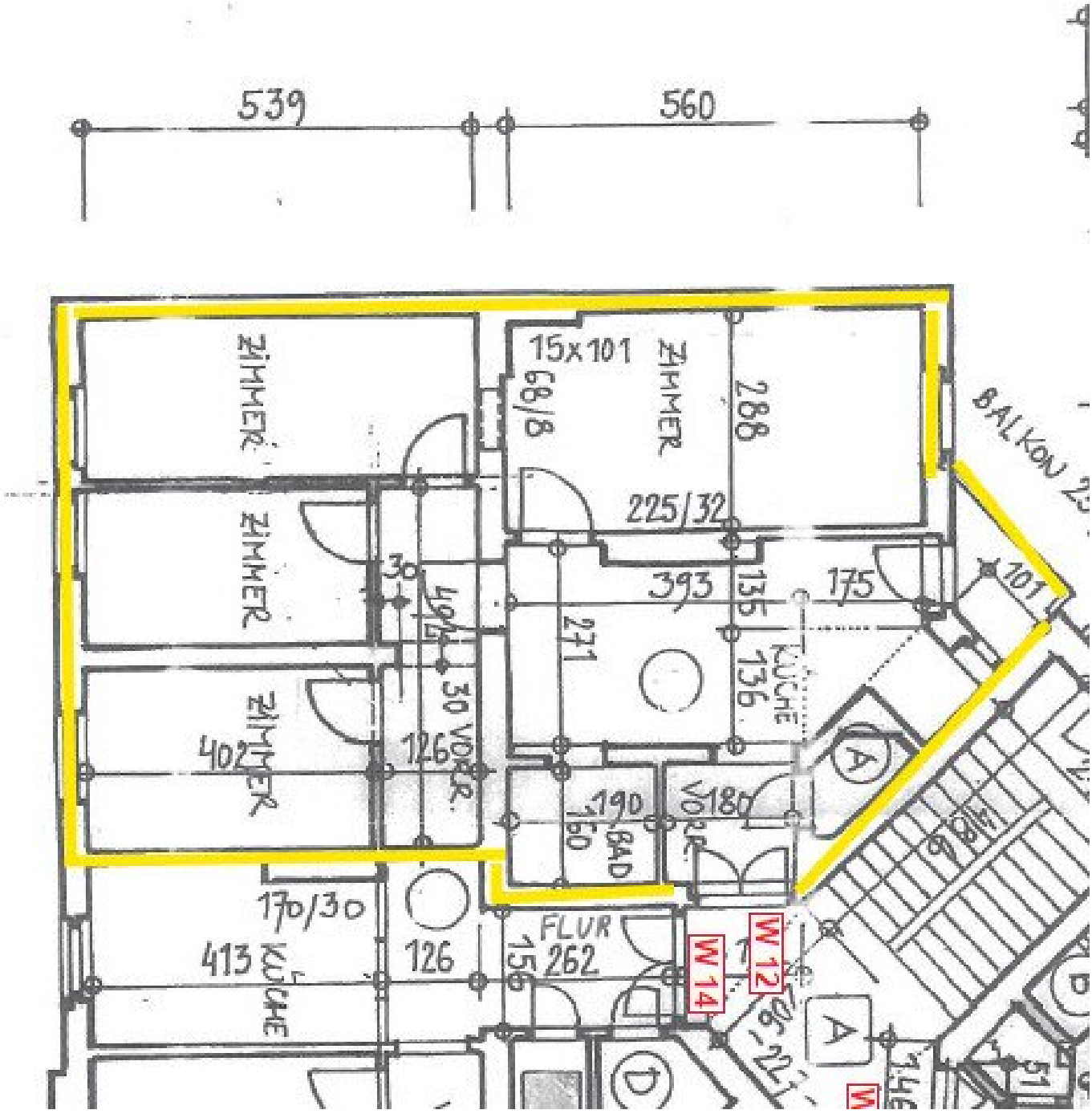











539
560
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
402
15x101
68/8
ZIMMER
288
225/32
BALKON
393
135
175
101
271
KÜCHE
136
30
40
30 VORR.
126
190
180
BAD
180
170/30
413 KÜCHE
126
FLUR
262
156
W 12
W 14
A
A
D
D

Objektbeschreibung

In einer Seitengasse von Eggenberg liegt diese 74,66 m² große Wohnung mit drei separat begehbaren Zimmern, einer Küche mit Essnische und Zugang zum südwestseitigen Balkon sowie einem Kellerabteil. Der Großteil der Böden ist mit Fischgrätparkett verlegt, die Küche ist gefliest. Die Wohnung liegt im zweiten Stock eines Hauses ohne Lift.

Die Küche ist großzügig geschnitten und bietet viel Potenzial, sie ganz nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Eine Aufteilung mit Reserve

Bemerkenswert ist die Grundrissreserve: Eines der drei Zimmer lässt sich durch den Einzug einer Wand in zwei eigenständige, jeweils rund 10 m² große und weiterhin separat begehbare Räume teilen. Aus drei werden damit bei Bedarf vier Zimmer – ein Plus, das sich sowohl für den Eigenbedarf als auch für eine Vermietung nutzen lässt.

Die Lage

Die Prangelgasse liegt in einem ruhigen Teil von Eggenberg, mit kurzen Wegen zu Nahversorgern, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Fachhochschule: Der Campus ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung auch für eine Vermietung an dieses Publikum interessant macht. Auch Schloss Eggenberg mit seinem weitläufigen Park liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zum Spazierengehen ein.

Für Eigennutzer

Wer hier selbst einziehen möchte, findet eine Wohnung mit ehrlicher Substanz und viel Gestaltungsfreiraum vor. Die drei separat begehbaren Zimmer lassen sich flexibel als Wohn-, Schlaf- und Arbeitsbereich nutzen, der Balkon nach Südwesten sorgt für Sonne bis in den Abend. Die Möglichkeit, ein Zimmer in zwei zu teilen, erlaubt es zudem, den Grundriss später an veränderte Lebensumstände anzupassen – etwa als zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer.

Für Anleger

Laut Richtwert ist eine Nettomiete von rund 9,30 € pro m² erzielbar, das entspricht bei 74,66 m² einer monatlichen Nettomiete von etwa 694 €. Die Lage in unmittelbarer FH-Nähe spricht zusätzlich für eine stabile Nachfrage. Die Option, ein Zimmer in zwei separat begehbare Einheiten zu teilen, eröffnet darüber hinaus Spielraum für eine flexiblere Vermietung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <350m
Klinik <725m
Krankenhaus <925m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <275m
Universität <175m
Höhere Schule <225m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige
Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <300m
Polizei <700m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <4.225m
Flughafen <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap