

**Neuwertige 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit
Einbauküche & grünem Innenhof, nahe FH Joanneum**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/541

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1913
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,06 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	609,31 €
Kaltmiete	749,00 €
Betriebskosten:	139,69 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

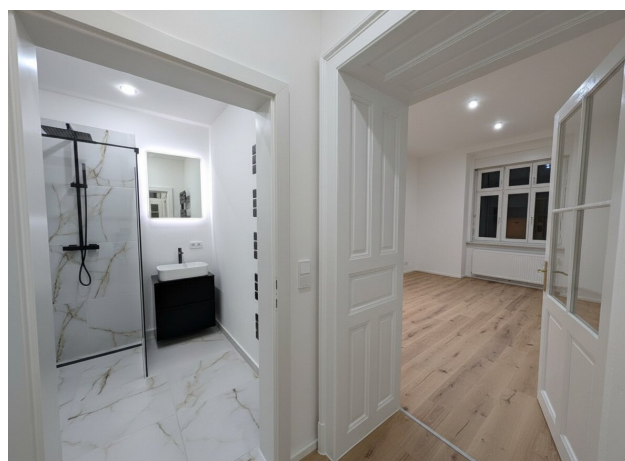
Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management 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.













Objektbeschreibung

Gaswerkstraße 48, Top EG, 8020 Graz

Highlights auf einen Blick

- Neuwertige Erdgeschosswohnung mit 2 ½ Zimmern auf 51,06 m², umfassend saniert Ende 2025
- Elektrik, Böden, Bad, WC und Beleuchtung mit smarten LED-Spots
- Neuwertige Einbauküche inklusive
- Fassade zur Straße wird aktuell saniert, das Stiegenhaus ist in wenigen Wochen fertig
- Großzügiger Innenhof mit Grünfläche zur allgemeinen Nutzung, mit Bank und Tisch
- Kellerabteil zur Wohnung zugehörig
- Ab sofort beziehbar
- Gesamtmiete: 749 €/Monat (inkl. Miete, Betriebskosten & Steuern; exkl. Heizung (Fernwärme) und Strom)

Die Wohnung

Diese Erdgeschosswohnung wurde Ende 2025 hochwertig saniert und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Sie wurde seither nur kurz bewohnt und bietet auf ca. 51 m² modernen Wohnkomfort ohne Abstriche:

- Vorraum/Flur: 7,5 m² – großzügiger Eingangsbereich

- Zimmer 1: 10,7 m² – ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- Zimmer 2: 19,7 m² – geräumig, lichtdurchflutet, vielseitig nutzbar
- Koch-/Essbereich: 8 m² – mit moderner Einbauküche
- Bad: 3,8 m² – modern ausgestattet, neue Sanitäreinrichtungen
- WC: 1,4 m² – separat, neu saniert
- Beleuchtung: smarte LED-Spots in allen Räumen für modernes Ambiente
- Kellerabteil zur Wohnung zugehörig

Hochwertige Materialien, neue Böden, moderne Fenster und ein stimmiges Beleuchtungskonzept machen die Wohnung zum idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes Wohnen in zentraler Lage schätzen. Die Wohnung ist praktisch unbenutzt und kann sofort bezogen werden.

Mietkonditionen

- Gesamtmiete: 749 €/Monat (inkl. Miete, BK & Steuern; exkl. Heizung (Fernwärme) und Strom)
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Mietvertrag: befristet auf 3 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Verfügbarkeit: ab sofort
- Haustiere: grundsätzlich erlaubt, im Einzelfall abzuklären

Lage & Infrastruktur

Die Gaswerkstraße liegt im beliebten Stadtteil Eggenberg, ideal für Studierende, Berufstätige und Paare:

- FH Joanneum fußläufig erreichbar
- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) nur wenige Minuten entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Freizeitangebote in der direkten Umgebung
- Nähe zum Auster Sport- & Wellnessbad sowie zum Schloss Eggenberg mit Parkanlagen

Außenbereich: der Innenhof als grüne Oase

Die Wohnung hat zwar keinen eigenen Balkon, dafür steht allen Bewohnern ein großer, begrünter Innenhof zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Mit Bank und Tisch lädt er zu gemütlichen Auszeiten, zum Sonnengenuss oder zum Anlegen eines kleinen Kräutergartens ein. Ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt, direkt vor der Haustür.

Das Haus

Das Haus wurde umfassend saniert, um zeitgemäßes und stilvolles Wohnen im Altbau zu ermöglichen. Aktuell wird die straßenseitige Außenfassade saniert und erstrahlt in wenigen Wochen in neuem Glanz. Auch das Stiegenhaus wird laut Planung in den nächsten Wochen fertiggestellt. Damit entsteht ein rundum gepflegter und wohnlicher Gesamteindruck, vom Eingang bis in die Wohnung.

Fazit

Eine neuwertige, moderne 2 ½-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Top-Lage bei der FH Joanneum, mit großzügigem Innenhof und Kellerabteil. Ideal für alle, die urban, ruhig und mit Freiraum zum Entspannen wohnen möchten.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m
Apotheke <650m
Klinik <475m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <375m
Universität <650m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <1.475m

Sonstige

Geldautomat <475m
Bank <475m
Post <500m
Polizei <800m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <400m
Autobahnanschluss <3.600m
Bahnhof <825m
Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap