GRAZ-REININGHAUS: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia & TG im letzten Geschoß!



Objektnummer: 8374/239

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
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	245.000,00 €

Infos zu Preis:

Zzgl. € 20.000,- Tiefgaragenparkplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Riccardo Perin

Immotektur e.U.























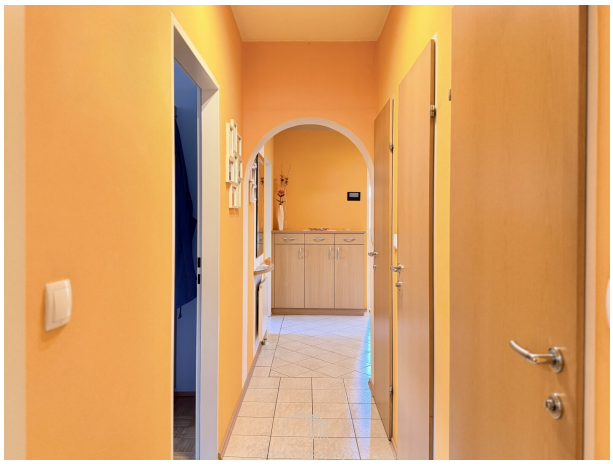














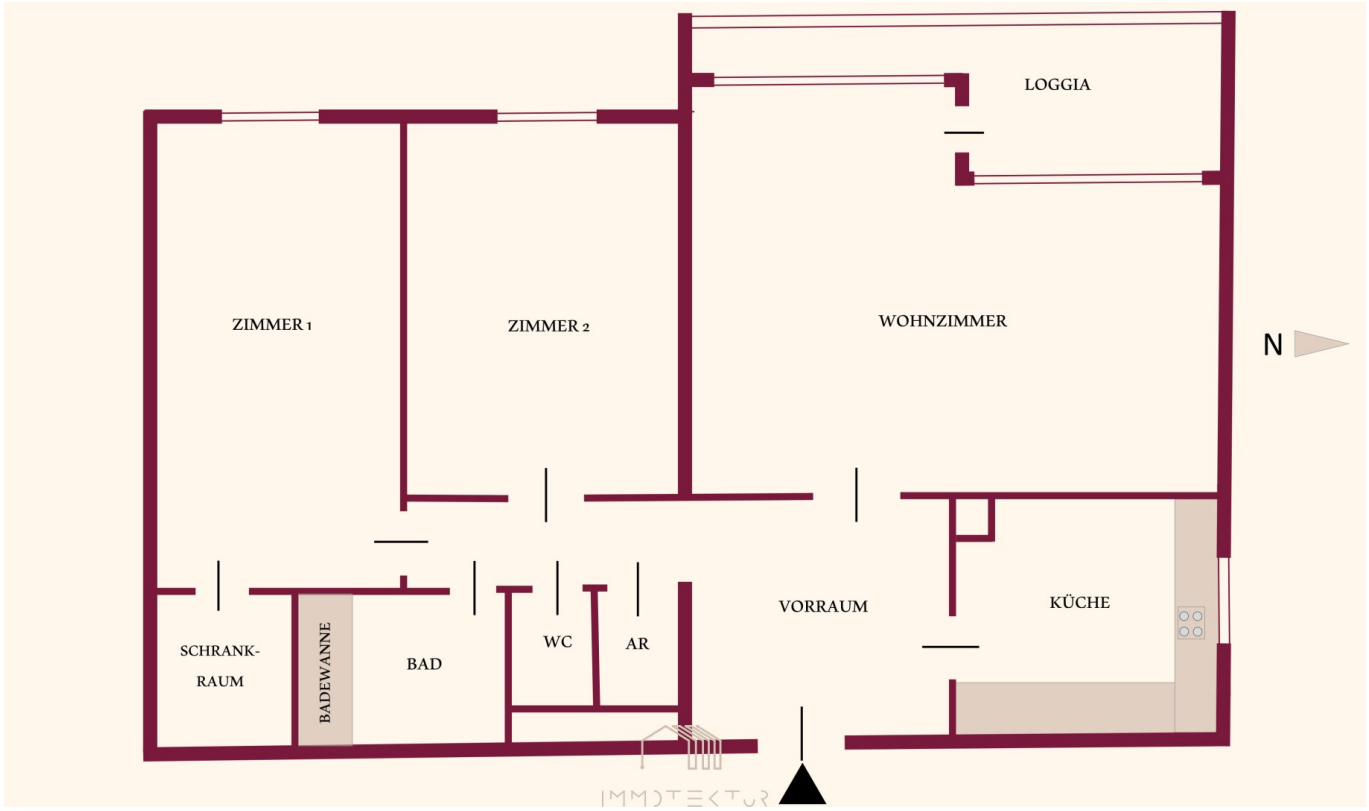











LOGGIA
ZIMMER 1
ZIMMER 2
WOHNZIMMER
N
SCHRANK-
RAUM
BADEWANNE
BAD
WC
AR
VORRAUM
KÜCHE

Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **79,43 m² Wohnfläche + 6,60m² verglaste Loggia | 3 Zimmer + Extraküche**
- Helle, freundliche Räume mit großzügigen Fensterflächen
- **Oberstes Stockwerk – keine Nachbarn darüber**
- **Maßgefertigte Tischlermöbel** inklusive Vorraumverbau
- Parkett-, Fliesen- und Vinylböden
- Gepflegter Zustand mit wohnlicher Atmosphäre

?? LOGGIA & PANORAMABLICK

- **Herrlicher Fernblick über die Dächer von Graz**
- Wunderschöner Ausblick auf den Plabutsch & Buchkogel und die umliegenden Hügel
- Dank Verglasung über die Sommermonate hinaus nutzbar
- Geschützter Rückzugsort mit viel Tageslicht

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Badezimmer mit Badewanne

- **Saniertes WC**
- Praktische Einbaumöbel mit zusätzlichem Stauraum
- **Lift mit direkter Verbindung zur Tiefgarage**
- Eigenes Kellerabteil
- **Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis von € 20.000,–**

? WOHNHAUS & SANIERUNG

- Gepflegte Wohnanlage in Graz-Eggenberg
- **Dach und Lift bereits saniert**
- Finanzierung der Dachsanierung über ein bestehendes Darlehen
- Darlehensrückzahlung in den monatlichen Kosten berücksichtigt
- **Rücklagenstand per 31.12.2025: € 184.817,67**

? MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: **€ 217,92**

- Annuität (Darlehensrückzahlung): **€ 72,21**
- Heizkosten: **€ 94,69** (Zentralheizung Gas)
- Reparaturrücklage: **€ 89,99**

Gesamt: € 474,81 monatlich

? LAGE & ANBINDUNG – GRAZ-EGGENBERG

- **Attraktive Wohnlage im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg**
- Gute Kombination aus städtischer Infrastruktur und angenehmem Wohnumfeld
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken & medizinische Einrichtungen in der Umgebung
- Schulen & Kindergärten gut erreichbar
- **Gute öffentliche Anbindung durch Bus & Straßenbahn**
- Grazer Innenstadt und Bahnhof rasch erreichbar
- Naherholungsmöglichkeiten und Grünflächen im Umfeld

? IDEAL FÜR

- Singles & Paare mit großzügigem Platzbedarf
- Kleine Familien

- Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf

- **Ruhesuchende, die Privatsphäre und Weitblick schätzen**

? VERFÜGBARKEIT

- **Nach Vereinbarung**

? GANZ OBEN WOHNEN. WEITBLICK GENIESSEN!

Ein besonderes Zuhause für alle, die helle Wohnräume, eine großzügige Loggia mit Panoramablick und die Vorzüge einer gut angebundenen Wohnlage schätzen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? **0660 36 93 464**

? **r.perin@immotektur.at**

Die vorhandene Einbauküche und die maßgefertigten Tischlermöbel verbleiben in der Wohnung.

Alle Angaben basieren auf den Informationen der Eigentümer bzw. den zur Verfügung gestellten Unterlagen und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen 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://immotektur-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