# AB SOMMER 2027 I FH JOANNEUM DIREKT GEGENÜBER I RUHELAGE I 1. STOCK MIT LIFT I 2 ZIMMER I EINBAUKÜCHE I KELLER I PROJEKT WOHNEN



**Objektnummer: 38546**

**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 |
| **Nutzfläche:** | 49,50 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 166,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,86 |
| **Kaufpreis:** | 155.500,00 € |
| **Betriebskosten:** | 133,65 € |
| **USt.:** | 13,37 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sinan Bajramovic**

Projekt Wohnen Gruppe GmbH
Neufeldweg 250a
8041 Graz







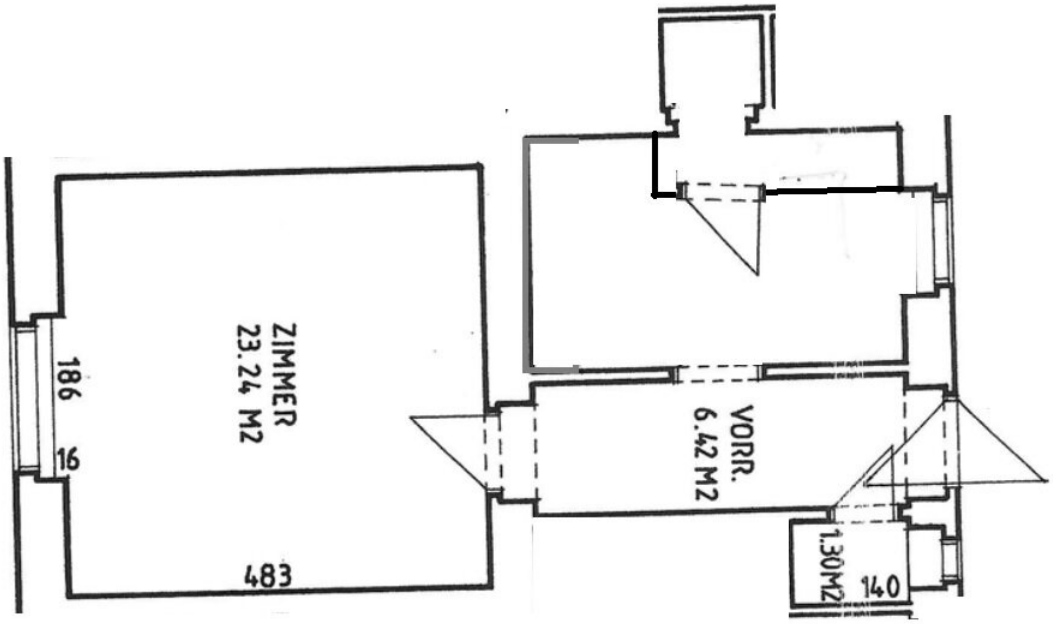











ZIMMER
23.24 M2
186
19
483
VORR.
6.42 M2
1.30M2
140

# Objektbeschreibung

**Eigentumswohnung in Ruhelage direkt gegenüber der FH Joanneum: 2 Zimmer, Einbauküche, Lift & Keller**

- **Ca. 49,5 m² Nutzfläche & 2 Zimmer**

  Zwei Zimmer bieten Platz zum Wohnen und Schlafen, ob für Singles, Paare oder Studierende.

- **Essküche mit Einbauküche**

  Die Küche ist als Essküche angelegt und mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Einbauküche bleibt in der Wohnung und wird mitverkauft.

- **Badezimmer mit Dusche & separates WC**

  Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, das WC ist getrennt vom Bad.

- **1. Stock mit Personenlift**

  Die Wohnung liegt im 1. Stock und ist bequem mit dem Personenlift erreichbar.

- **Laminat, Fernwärme & Keller**

  Die Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet, beheizt wird mit Fernwärme. Ein Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum.

- **Ruhelage gegenüber der FH Joanneum**

  Die FH Joanneum liegt direkt gegenüber, die Straßenbahn erreichen Sie in wenigen Schritten.

Diese **2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Eggenberger Straße 48, 8020 Graz** bietet auf

rund **49,5 m² Nutzfläche** eine durchdachte Raumaufteilung in ruhiger Lage, direkt gegenüber der FH Joanneum.

Die Wohnung verfügt über ein **Schlafzimmer** mit Laminatboden und großzügigen Fenstern, eine **helle Essküche** mit Einbauküche, ein **Badezimmer mit Dusche** und ein **separates WC**. Außenliegender Sonnenschutz und Kunststofffenster sorgen für Wohnkomfort.

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** und ist komfortabel über den vorhandenen **Personenlift** erreichbar. Ein **Keller** schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege: Die FH Joanneum liegt direkt gegenüber, Einkaufsmöglichkeiten (Lidl, Billa, Spar) sind in unmittelbarer Nähe und die Straßenbahn bringt Sie rasch in die Innenstadt.

Die Kombination aus **2 Zimmern, ca. 49,5 m² Nutzfläche, Einbauküche, Lift und zentraler Lage** macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Anleger.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <75m
Apotheke <600m
Klinik <625m
Krankenhaus <1.125m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <125m
Höhere Schule <175m

**Nahversorgung**
Supermarkt <100m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <775m

**Sonstige**
Geldautomat <50m
Bank <50m
Post <300m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <25m
Straßenbahn <50m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <4.175m
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap