MEHR PLATZ. MEHR PRIVATSPHÄRE! 3,5 Zimmer, Loggia & TG im obersten Stock



Objektnummer: 8374/248

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1982
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	198,11 €
Heizkosten:	78,91 €
USt.:	35,59 €

Infos zu Preis:

Zzgl. € 20.000,- Tiefgaragenparkplatz

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







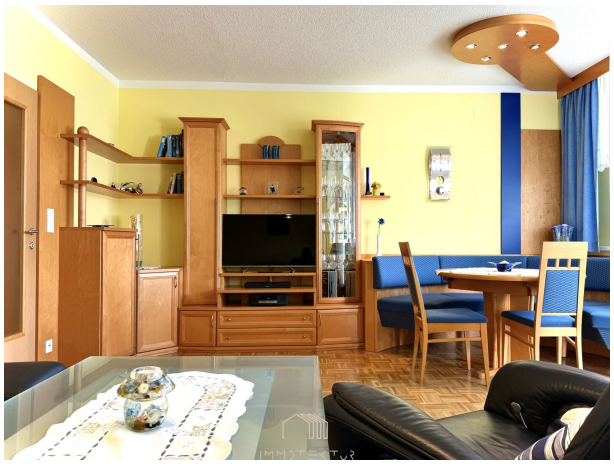










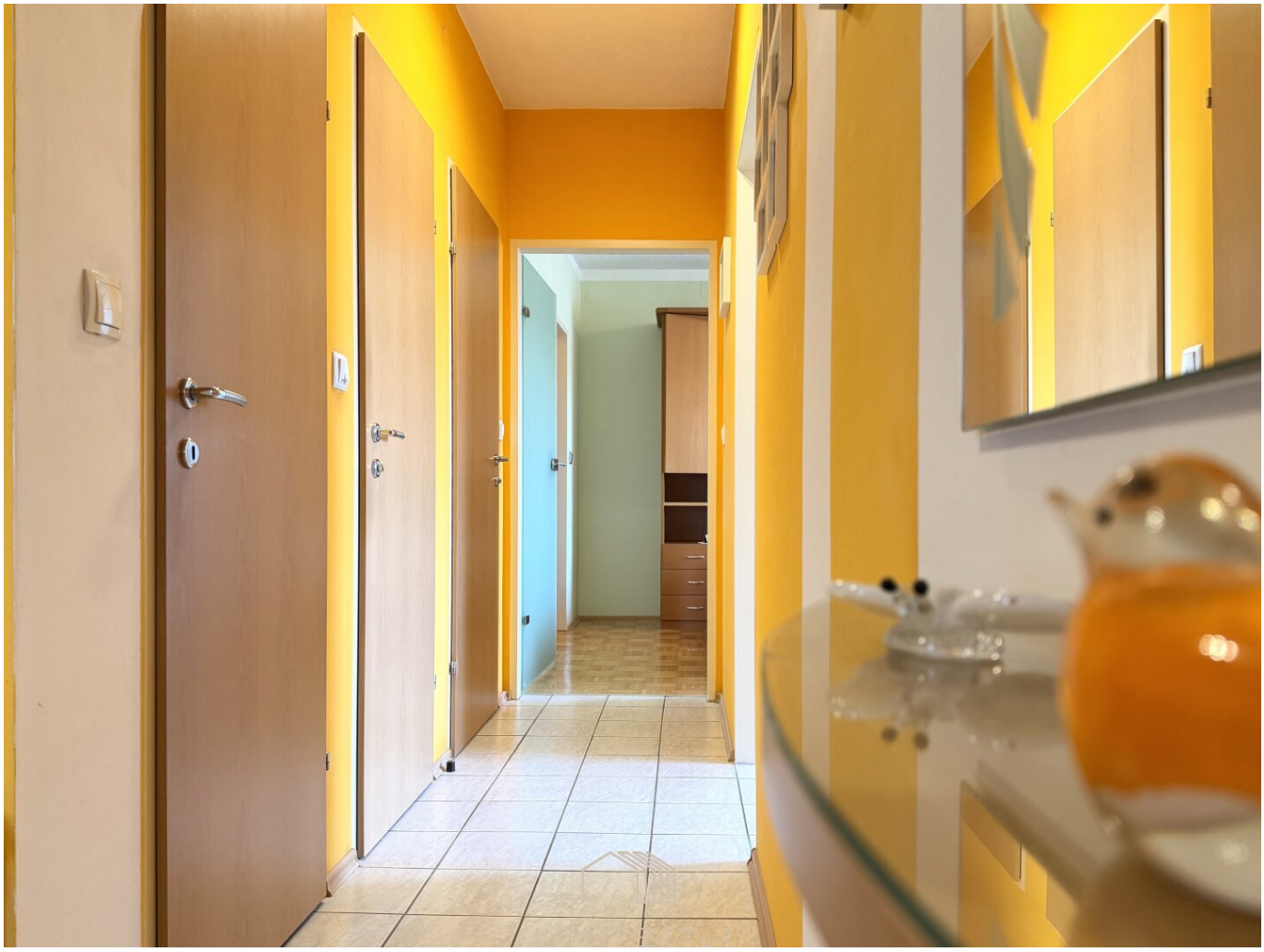














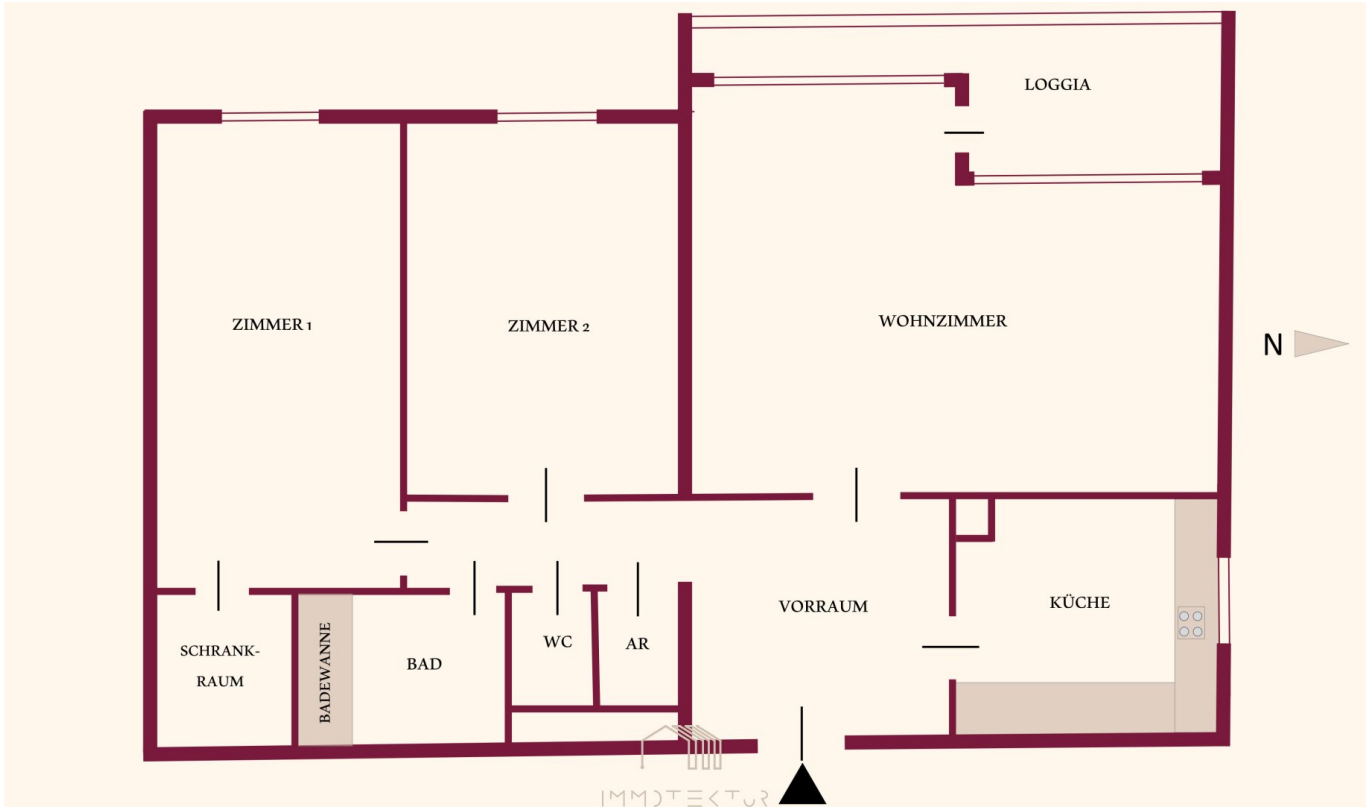











LOGGIA
ZIMMER 1
ZIMMER 2
WOHNZIMMER
N
SCHRANK-
RAUM
BADEWANNE
BAD
WC
AR
VORRAUM
KÜCHE

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, unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser Wohnung!

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap