

**I DIREKT BEI FH JOANNEUM I BIM VOR DER HAUSTÜRE I
LETZER STOCK MIT LIFT I KELLERABTEIL I HAUSTIERE
WILLKOMMEN I MODERN SANIERT I AB SOFORT I**



Objektnummer: 9012

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

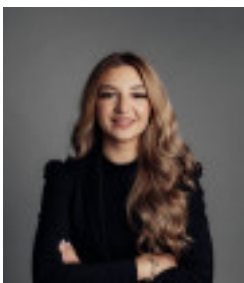
Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,54 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	425,08 €
Kaltmiete (netto)	316,20 €
Kaltmiete	386,44 €
Betriebskosten:	70,24 €
USt.:	38,64 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & UST // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic

Projekt Wohnen Gruppe
Neufeldweg 250a
8041 Graz

T +436641040978
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

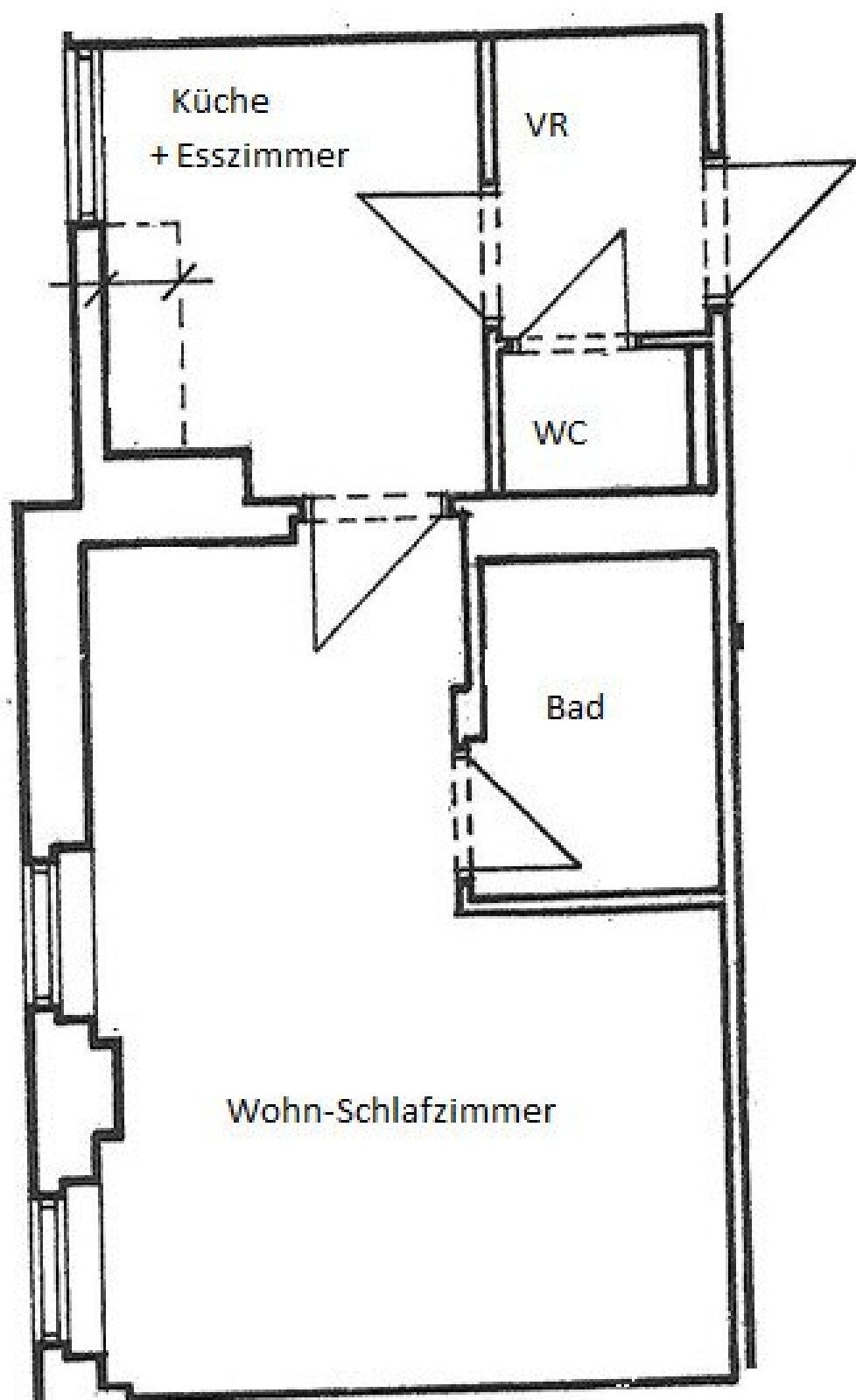


gstermin zur









Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung in Eggenberg ab sofort: Ideal für Singles – hell, modern und zentral!

- **Perfekte Lage:** Eggenberger Straße 48, 8020 Graz – mit Straßenbahnhaltestellen der Linien 1 & 7 direkt vor der Haustür. In wenigen Minuten sind Sie im Herzen von Graz am Hauptplatz.
- **Dachgeschoss mit Altbaucharme:** Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten Altbauhauses, bequem erreichbar durch einen Lift.
- **Helle und durchdachte 30,5 m²:** Praktische Raumaufteilung mit Vorraum, Küche, Wohn- und Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, separater Toilette und Kellerabteil.
- **Komfortable, voll ausgestattete Küche:** Inklusive Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen, Ceranfeld, Geschirrspüler, Spülbecken und reichlich Stauraum. Genügend Platz für Essmöglichkeiten.
- **Wohn- und Schlafbereich:** Der offene Raum lässt sich flexibel gestalten, zum Beispiel mit einem Raumteiler, um Wohn- und Schlafbereich geschickt zu trennen.
- **Modernes Badezimmer:** Geräumige Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist separat und bequem vom Vorraum aus erreichbar.
- **Haustierfreundlich:** Ihr Vierbeiner ist herzlich willkommen!
- **Optimale Verkehrsanbindung:** Straßenbahnhaltestellen direkt vor der Tür sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Anbindung.

Ihre neue Dachgeschosswohnung – kompakt, hell und perfekt gelegen!

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg! Diese charmante Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von rund 30,5 m² bietet alles, was Sie sich von einer modernen Stadtwohnung wünschen.

Schon beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Vorraum, der ausreichend Platz für Garderobe und persönlichen Stauraum bietet. Von hier aus führt Sie der Weg in die kompakte, aber hochwertig ausgestattete Küche. Helle Fliesen und moderne Geräte machen die Küche zu einem echten Highlight: Neben einem Kühlschrank mit Gefrierfach stehen Ihnen ein Backofen, ein Ceranfeld, ein Geschirrspüler und ausreichend Stauraum zur Verfügung. Dank eines großen Fensters ist der Raum stets hell und einladend.

Der kombinierte Wohn- und Schlafbereich ist ideal gestaltet, um den Raum mit einem cleveren Layout optimal zu nutzen. Mit einem Raumteiler können Sie problemlos eine gemütliche Schlafnische schaffen, während im vorderen Bereich Platz für eine Couch und Ihren Wohnbereich bleibt. Die zahlreichen Fenster sorgen für ein helles und freundliches Ambiente.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine großzügige Dusche, ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette erreichen Sie bequem vom Vorraum aus. Zusätzlichen Stauraum bietet das praktische Kellerabteil.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und ist dank der Dachgeschosslage wunderbar ruhig. Besonders hervorzuheben ist die ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die Straßenbahnhaltestellen der Linien 1 und 7 befinden sich direkt vor der Haustür. So erreichen Sie den Grazer Hauptplatz oder andere zentrale Orte innerhalb weniger Minuten.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles oder Pärchen, die eine moderne, kompakte und gut angebundene Wohnung suchen. Haustiere sind willkommen, sodass auch Ihr vierbeiniger Freund ein neues Zuhause findet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <600m

Klinik <725m
Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <125m
Höhere Schule <175m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <450m
Einkaufszentrum <775m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap