

## Leistbare 2-Zimmer-Wohnung in 8020 Graz-Eggenberg, Nähe FH Joanneum, Ruhelage



**Objektnummer: 961/35210**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 52,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | F 208,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,56                              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 105.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 207,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408  
H +43 664 8184131

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





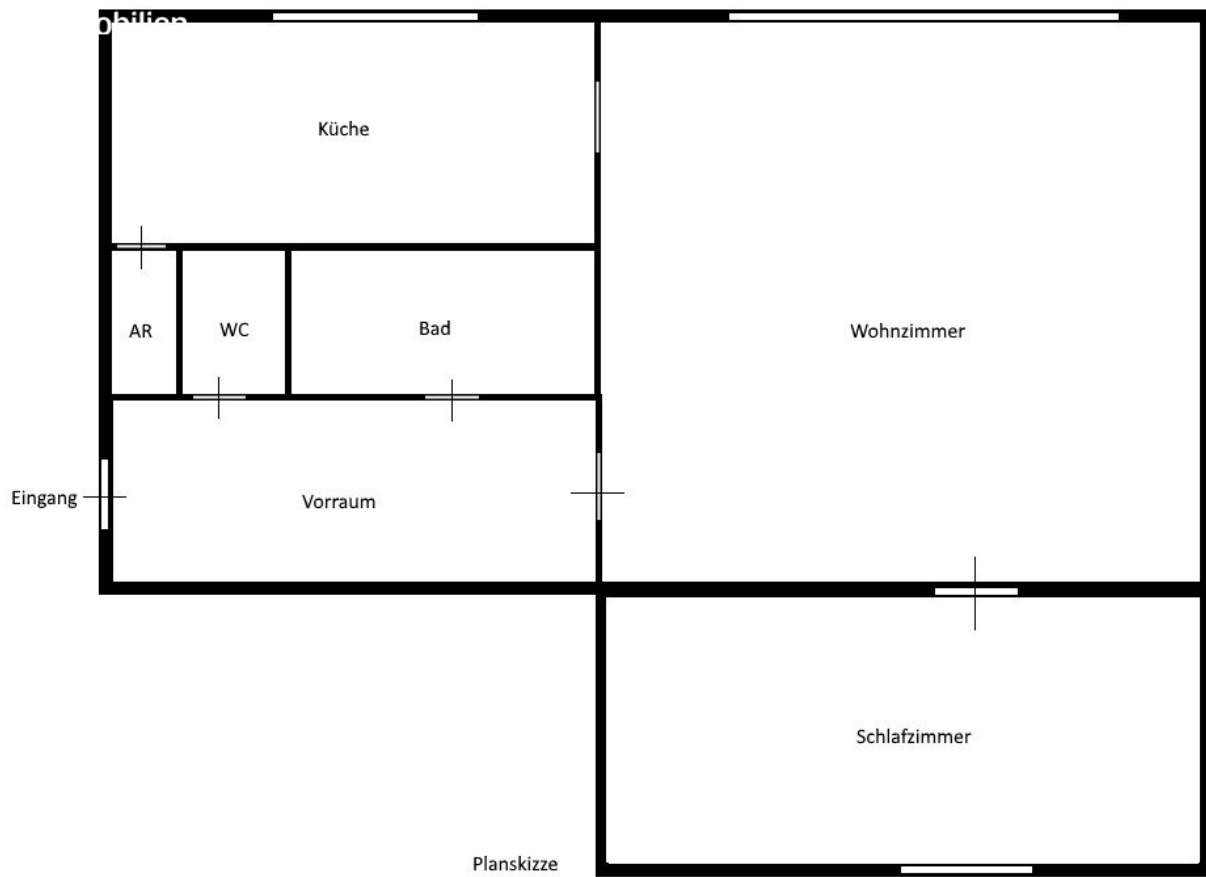












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz. Diese Wohnung befindet sich in der beliebten Wohn- und Studentengegend Eggenberg in 8020 Graz.

**Mit einem Kaufpreis von nur 105.000,00 € ist dies eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.**

Die im Hochparterre gelegene 52m<sup>2</sup> Wohnung verfügt über 2 geräumige Zimmer und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum
- WC
- Bad
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Abstellraum
- Kellerabteil

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Möglichkeit der Gartennutzung. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen.

Beheizt wird das Objekt (Baujahr 1960) mit festen Brennstoffen.

Laut Hausverwaltung ist eine thermische Sanierung der Fassade geplant, jedoch nicht beschlossen. Der derzeitige Rücklagenstand beträgt 57.405,77 Euro (Stand 31.12.2023).

Aber nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Lage machen dieses Angebot so attraktiv. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und bietet Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt. Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie immer bestens vernetzt. - Optimal für Studierende, Berufstätige oder Investoren.

Neben der hervorragenden Lage und Ausstattung punktet diese Wohnung auch mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis. Für nur 109.000,00 € können Sie sich Ihren Traum vom Eigenheim in Graz erfüllen.



Ausreichend Parkmöglichkeiten sind auch vor dem Wohnhaus vorhanden.

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.