

**Modernisierter Altbau in neuem Glanz erstrahlend –
Elegante & smarte Ausstattung trifft klassische Eleganz in
Graz-Eggenberg!**



Objektnummer: 8365/233

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eckertstraße 77
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,34 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	141,80 €
USt.:	14,18 €
Provisionsangabe:	

10.044,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

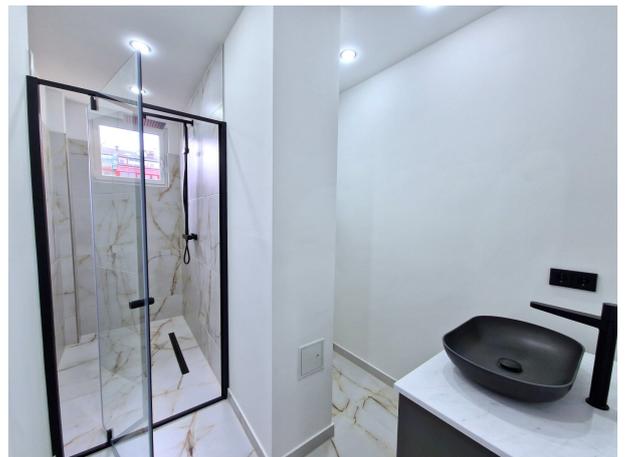
Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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





















Objektbeschreibung

Adresse:

Eckertstraße 77, Top 9 im 2. Stock (kein Lift) in 8020 Graz-Eggenberg.

Wohnfläche:

78,3 m² aufgeteilt auf 3 Zimmer, einen großzügigen Koch-/Essbereich, ein Badezimmer, separates WC und Flur.

Eleganter Mix aus Altbaucharme und moderner Wohnqualität

Diese stilvoll sanierte Wohnung vereint den Charme eines klassischen Altbaus mit den Vorzügen moderner Ausstattung. Hohe Decken und edle Altbauinnentüren wurden liebevoll erhalten und bilden zusammen mit hochwertigem Parkett und einem durchdachten Lichtkonzept eine harmonische Symbiose aus zeitloser Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Ausstattung & Highlights:

- **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**
- Neuer **Fliesenboden** im Eingangs- und Sanitärbereich, edles **Parkett** in den Wohnräumen
- **Stilvolle Altbauinnentüren** kombiniert mit modernem Belichtungssystem – steuerbare Deckenspots für individuelle Lichtstimmung
- **Luxuriöses Badezimmer** mit XL-Walk-in-Dusche und stilvollem Handwaschbecken - Neues WC separat
- Hochwertige, **neue Einbauküche** – perfekt integriert in den offenen Wohn-/Essbereich
- Erneuerte Steckdosen und Lichtschalter für höchsten Komfort

- Zugeordnetes **Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum

Parkmöglichkeiten:

- Optional: **Garage** im Innenhof für **25.000 € erwerblich**
- **Gute Parkmöglichkeiten** in der Grünen Zone direkt vor dem Wohnhaus

Perfekte Infrastruktur & Lage:

Die Wohnung liegt in einem urbanen, dennoch grünen Umfeld mit hervorragender Anbindung:

- **Straßenbahn- & Bushaltestelle:** nur 2 Gehminuten entfernt
- **Supermärkte, Apotheke & Gastronomie:** fußläufig erreichbar
- **Schulen & Bildungseinrichtungen:** in unmittelbarer Nähe
- **Erholungsmöglichkeiten:** Kleiner Park direkt vor dem Wohnhaus – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen

Betriebskosten & Kaufpreis:

- **Betriebskosten:** 141,80 € netto
- **Rücklagenbildung:** 72,02 € netto
- **Monatliche Vorschreibung:** 228,00 € brutto

- **Kaufpreis:** 279.000 € zzgl. 3% + USt Maklerprovision

Diese besondere Wohnung vereint klassische Architektur mit modernem Wohngefühl – ein stilvoller Rückzugsort in bester Lage. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie eine Besichtigung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <900m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <100m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <425m
Polizei <900m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.950m

Bahnhof <875m

Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap