

**Sanierter Altbau mit Stil – Moderne Ausstattung trifft  
klassische Eleganz**



**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 <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup> 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