TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/297

Graz-West: Sehr schöne und leistbare Altbauwohnungen nahe FH-Joanneum, UKH, LKH Graz II, sowie dem Schloß Eggenberg – Sofortbezug!

Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

0664/2323569 | cara.mihelic@top-living.at
www.top-living.at

TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 43,44 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	2
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	Küche
Heizung:	Zentralheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Baujahr:	1910

Energieausweis

Gültig bis:	19.01.2033
HWB:	D 96,7 kWh/m²a
fGEE:	D 1,94

Preisinformationen

Kaufpreis:	85.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Grünblick	Extras:	Abstellraum
WCs:	Getrennte Toiletten		

Lage

Attraktive Wohnlage in Graz-Eggenberg mit idealer Infrastruktur. Diese zentrale Lage bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten des modernen Stadtlebens in einer ruhigen Wohngegend mit hoher Lebensqualität. Optimal vernetzt: Die Straßenbahnlinie 7 verbindet Sie direkt mit dem Stadtzentrum über die Haltestelle "Alte Poststraße". Diese führt Sie bequem zum Hauptplatz und Jakominiplatz und in die Grazer Innenstadt. Zusätzlich sorgen mehrere Buslinien für eine ausgezeichnete Anbindung in alle Richtungen. Die FH JOANNEUM erreichen Sie mit der Straßenbahn in wenigen Minuten. Im Umkreis von 500 Metern finden sich mehrere Supermärkte, Fleischereien, Ärzte, Apotheken und Banken. Die Eggenberger Allee bietet eine Vielzahl an Lebensmittelgeschäften für den täglichen Bedarf. Zusätzlich bereichert der Bauernmarkt Eggenberg am Hofbauerplatz das Angebot mit regionalen Spezialitäten. Das Sport- und Wellnessbad Eggenberg (die "Auster") ist fußläufig erreichbar und bietet moderne Schwimm- und Wellnesseinrichtungen. Das UNESCO-Welterbe Schloss Eggenberg mit seinem malerischen Park liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Von hier aus erreichen Sie das Stadtzentrum mit der Straßenbahn in nur 15 Minuten.

Die Lage der Wohnungen vereint die Vorteile einer zentralen Stadtlage mit der Ruhe. Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung, die komplette Nahversorgung und die Nähe zu Bildungseinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten machen diese Adresse besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Familien. Auch als Anleger wird am fündig, denn neben den sehr attraktiven Kaufpreisen sind die Wohnungsgrößen perfekt für eine nachhaltige Vermietung geeignet.

Beschreibung

Gepflegtes Altbauhaus in ruhiger Lage – ideal für die Eigennutzung und auch Investoren! Warum Miete bezahlen, wenn man günstig kaufen kann?

Die zum **Verkauf stehenden Wohneinheiten** in einem **Altbauhaus** bieten Wohnflächen zwischen **ca. 30 m² und 75,54 m²** und überzeugen durch **clever aufgeteilte 2- bis 3-Zimmer-Grundrisse**, die sowohl funktional als auch wohnlich gestaltet sind. **Jede Einheit** verfügt über eine **möblierte Küche** sowie ein **praktisches Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Möglichkeit besteht, **Einheiten zu verbinden**, die mehr Raum für eine **größere, individuelle Wohlfühloase bieten.** Die **ruhige Lage** bietet ein **angenehmes Wohnumfeld** und macht das Objekt zugleich – dank der **unmittelbaren Nähe zu sämtlichen Krankenhäusern im Westen von Graz** – besonders attraktiv für **Anleger**, die auf **eine gute Vermietbarkeit, ansprechende Renditen** und **nachhaltige**

Wertentwicklung setzen. Und auch für den **Eigenbedarf sind diese Wohnungen besonders attraktiv - günstig kaufen, statt teuer mieten!**

Für Sie zusammengefasst:

- **Wohnungen von ca. 30 m² bis 75,54 m²**
- **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit gut durchdachten Grundrissen
- **Bäder** mit Dusche und WC
- **Jede Einheit verfügt über ein eigenes Kellerabteil**
- **Sehr gute Vermietbarkeit** durch die Nähe zur FH Joanneum, zu sämtlichen Krankenhäusern und auch zu Firmen
- **Ruhige Lage** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **Gestaltungsspielraum trifft auf attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**
- **ruhige Seitengasse und alle Annehmlichkeiten des Alltags können fußläufig erledigt werden!**
- **Kaufpreis: ab € 85.000,--**
- **Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.**

Das Preis-Leistungsverhältnis ist unschlagbar!

Schnell sein und besichtigen!

Terminvereinbarung bei Frau Cara Mihelic unter 0664/2323569

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

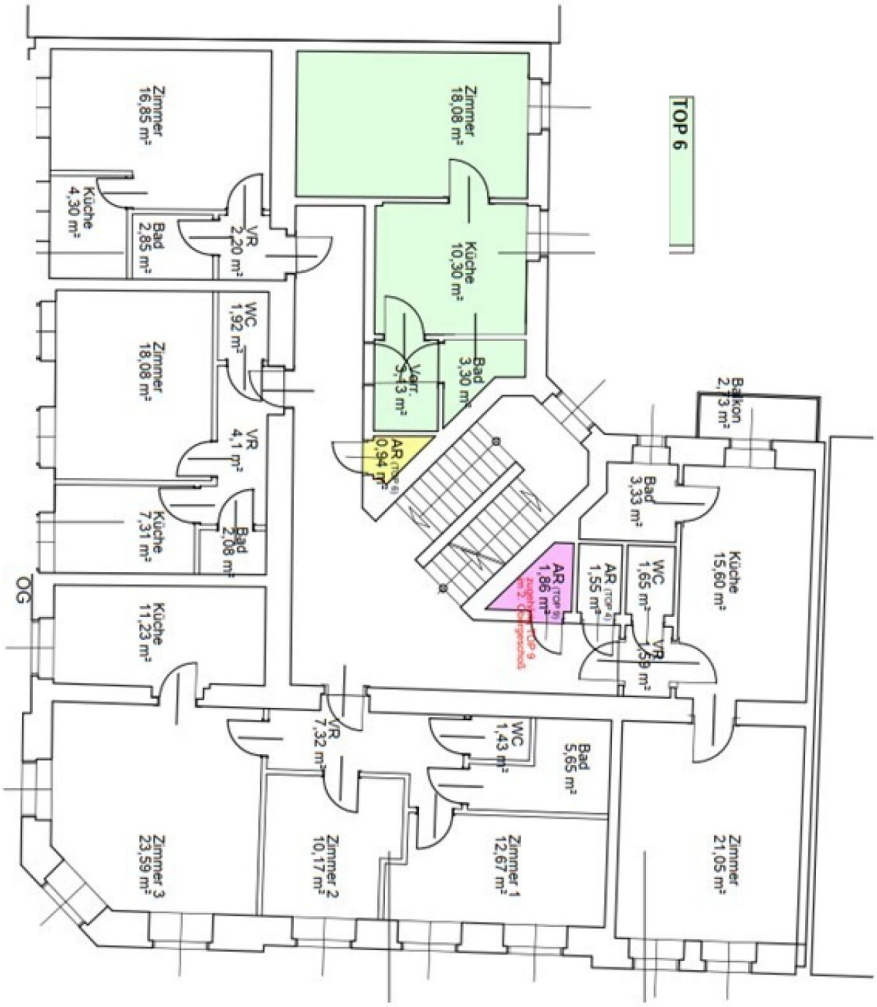
Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

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.

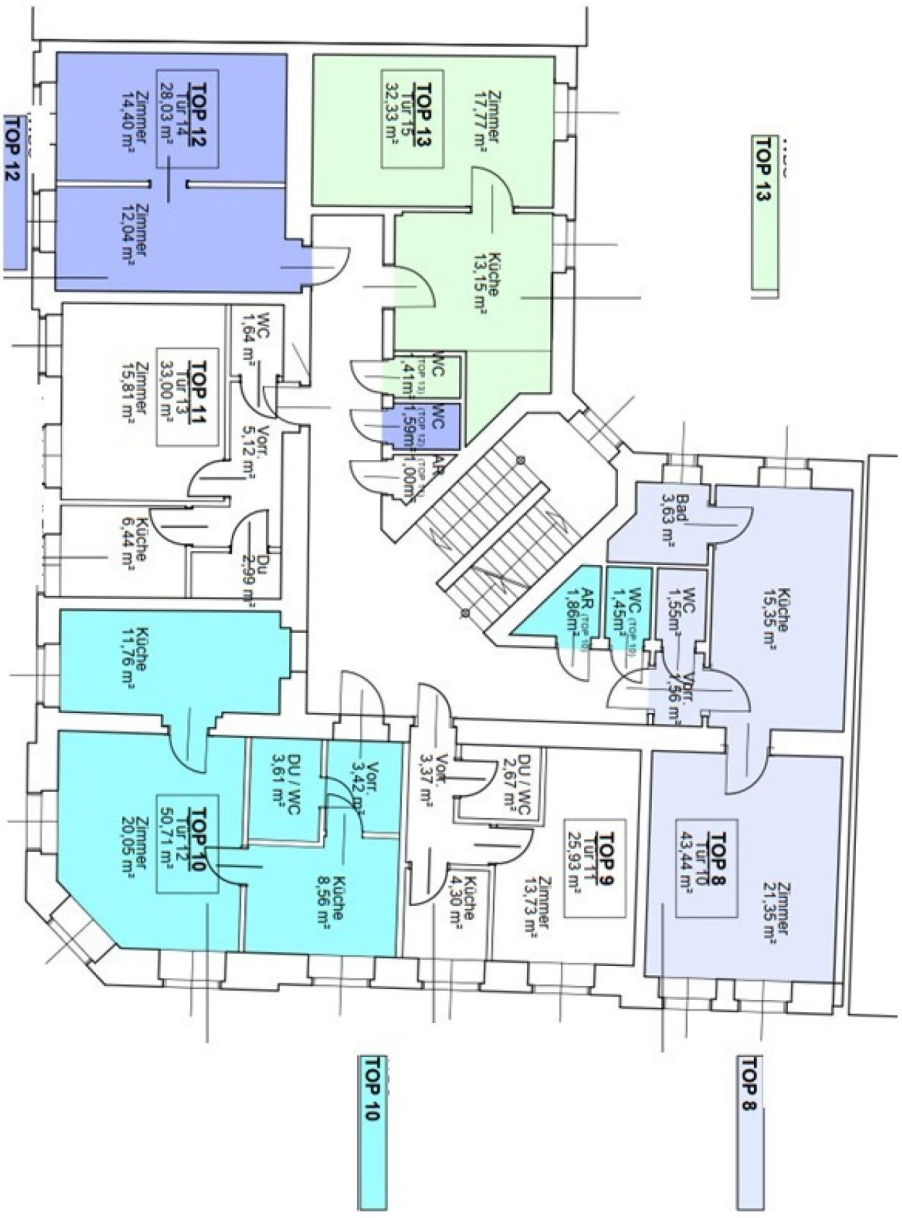
TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Geschossplan EG



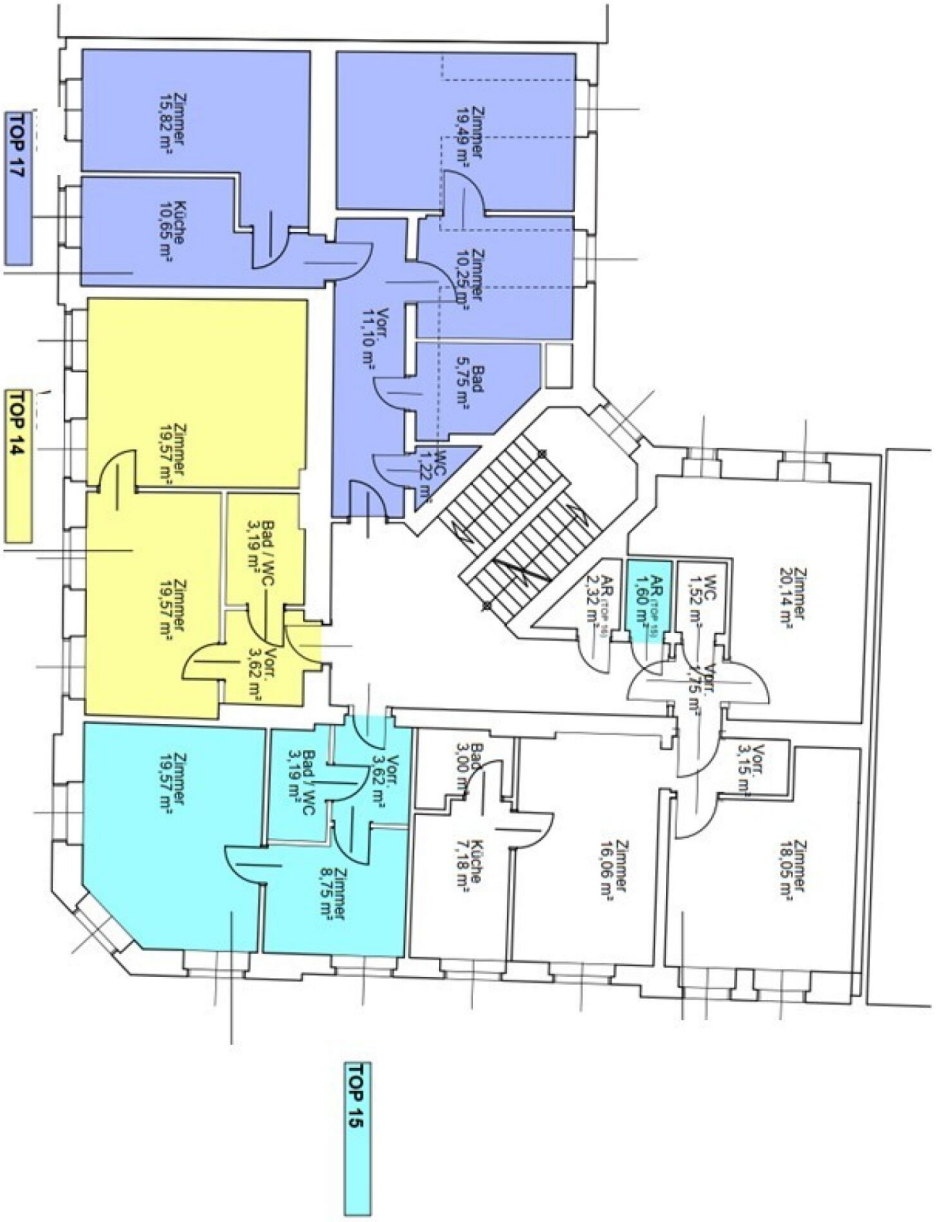
TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Geschossplan 1.OG



TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Geschossplan DG



TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Impressionen

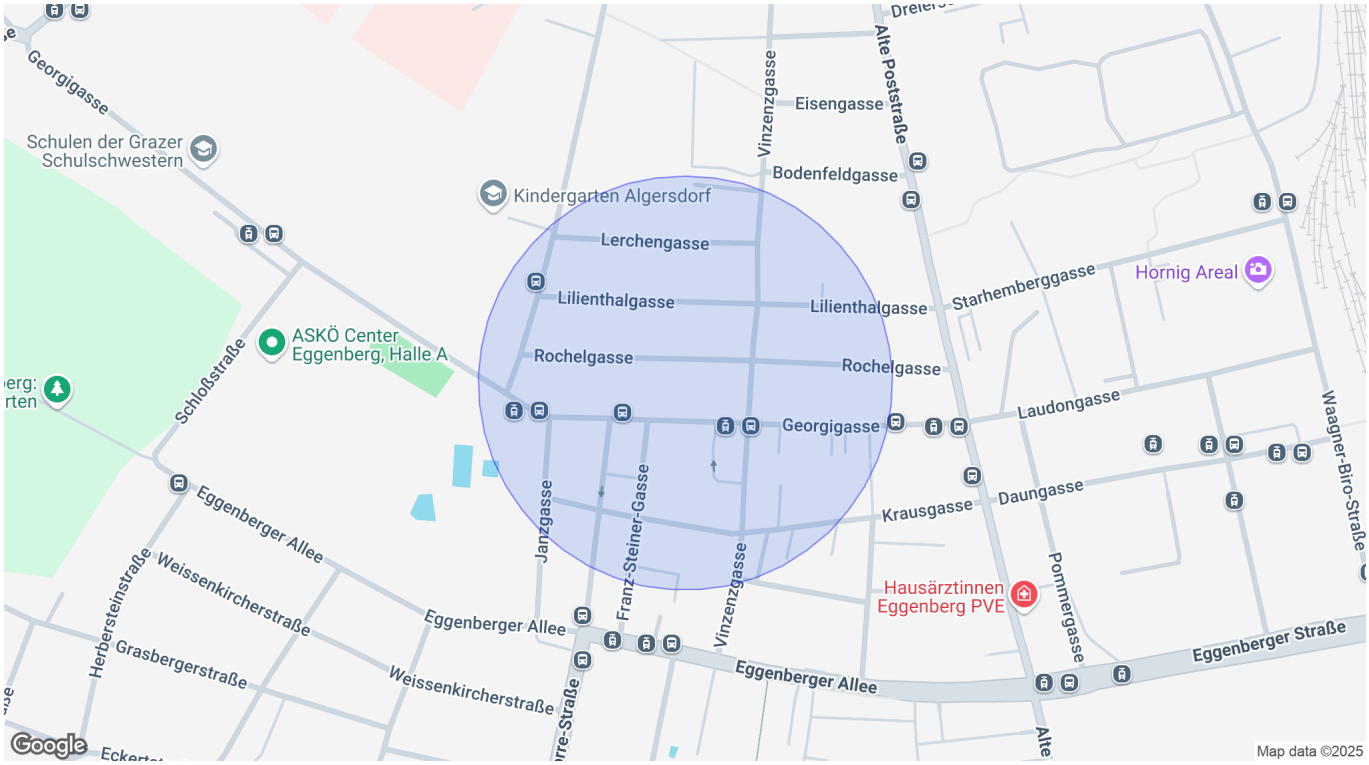
TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Impressionen

TOP LIVING GMBH
Salesianergasse 23/19, A-1030 Wien
Lazarettgürtel 54-56, A-8020 Graz

Lage

8020 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap