

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/347

Nähe FH-Joanneum: Kleines Budget, große Wertsteigerung – jetzt investieren!



Ihre Ansprechpartnerin

Cara Mihelic

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

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 57,36 m²

Nutzungsart: Wohnen, Anlage

Lagebewertung: gut
Bauart: Altbau
Zustand: sanierungsbedürftig
Baujahr: 1910



Preisinformationen

Kaufpreis: 85.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Ausstattung

Ausblick: Stadtblick, Grünblick

Lage

Attraktive Wohnlage in Graz-Eggenberg mit optimaler Infrastruktur

Diese zentrale Lage verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer ruhigen Wohnatmosphäre und hoher Lebensqualität. Die hervorragende Anbindung durch die Straßenbahnlinie 7 an der Haltestelle „Alte Poststraße“ bringt Sie direkt und bequem ins Stadtzentrum, zum Jakominiplatz und in die Grazer Innenstadt. Ergänzt wird dies durch mehrere Buslinien, die eine ausgezeichnete Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleisten. Die FH JOANNEUM ist in wenigen Minuten mit der Straßenbahn erreichbar.

Im Umkreis von 500 Metern finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Fleischereien, Apotheken, Ärzte und Banken. Die Eggenberger Allee bietet mit Lidl, BILLA, SPAR und einem Denns BioMarkt ein vielfältiges Sortiment für den täglichen Bedarf. Ergänzt wird das Angebot durch den Bauernmarkt Eggenberg am Hofbauerplatz, der mit regionalen Spezialitäten überzeugt.

Für Freizeit und Erholung sorgt das fußläufig erreichbare Sport- und Wellnessbad Eggenberg („Auster“) mit modernen Schwimm- und Wellnessangeboten. Das UNESCO-Welterbe Schloss Eggenberg mit seinem idyllischen Park liegt ganz in der Nähe und lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Mit der Straßenbahn erreichen Sie das Stadtzentrum in etwa 15 Minuten.

Die Wohnlage verbindet die Vorteile einer zentralen Lage mit ruhiger Nachbarschaft. Die exzellente öffentliche Verkehrsanbindung, umfassende Nahversorgung sowie die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders attraktiv für Studierende, Berufstätige und Familien. Auch Anleger profitieren von attraktiven Kaufpreisen und optimalen Wohnungsgrößen, die eine nachhaltige Vermietung ermöglichen.

Beschreibung

Sichern Sie sich eine spannende Investitionsmöglichkeit in Graz!

Diese Wohnungen bieten das perfekte Potenzial für visionäre Käufer und vorausschauende Investoren, die mit wenig Budget großen Wert schaffen möchten. Die Immobilie befindet sich in einer aufstrebenden Lage und besteht aus zwei gegenüberliegenden Einheiten: eine davon ist vollständig sanierungsbedürftig, die andere beherbergt eine langjährige Altmietlerin – ideal, um flexibel Ihre Sanierungsideen umzusetzen.

Das Projekt erfordert keinen hohen Kapitaleinsatz, keine laufenden Kosten und bietet die Möglichkeit, durch kluges Warten und gezielte Renovierung eine wunderschöne, moderne Wohnung zu schaffen. Auch der Zubau eines Balkons ist bereits im Wohnungseigentumsvertrag genehmigt und erfordert NICHT die Zustimmung anderer Eigentümer. Dieser gute Einkaufspreis und die Entwicklungspotenziale machen diese Immobilie zum perfekten

Einstieg in die Wertsteigerung – ideal für Bastler, kreative Köpfe und Investoren mit Vision.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, mit geringem Budget und viel Weitblick in einer aufstrebenden Gegend Fuß zu fassen. Werden Sie Teil der Zukunft Grazs und verwandeln Sie diese Immobilie in Ihr persönliches Erfolgsprojekt!

Für Sie zusammengefasst:

- **Top-Lage in Graz-Eggenberg:** Ruhig und dennoch zentral, mit optimaler Anbindung ans Stadtzentrum (Straßenbahnlinie 7, Buslinien). FH Joanneum schnell erreichbar.
- **Exzellente Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Biomarkt, Bauernmarkt) in unmittelbarer Nähe.
- **Freizeitwert:** Sport- und Wellnessbad Eggenberg ("Auster") fußläufig erreichbar. Schloss Eggenberg mit Park in der Nähe.
- **Attraktiv für verschiedene Zielgruppen:** Studierende, Berufstätige, Familien und Anleger profitieren von der Lage.
- **Investitionspotenzial:** Günstiger Kaufpreis (85.000 Euro) mit Potenzial für nachhaltige Vermietung.
- **Zwei Wohnungen für 85.000€, eine davon ist sanierungsbedürftig, perfekt für Investoren.**
- **Sanierungsbedürftige Wohnung mit 32,33 m²**
- **Vermietete Wohnung mit 28,03 m²**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!

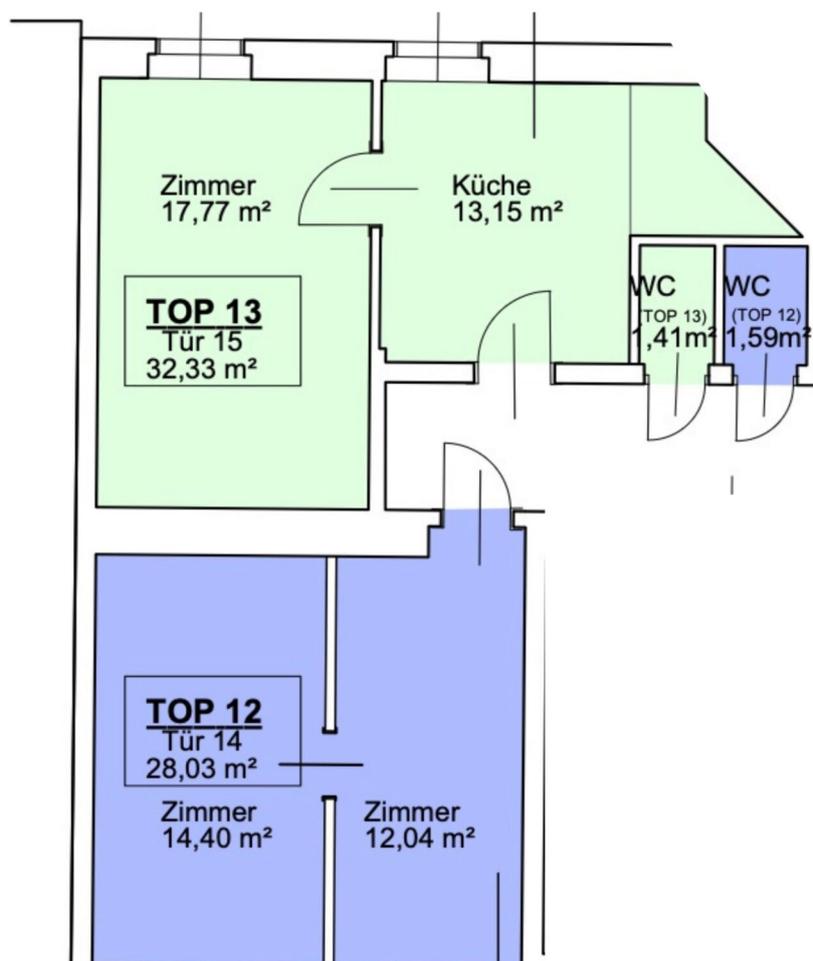
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG: Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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.

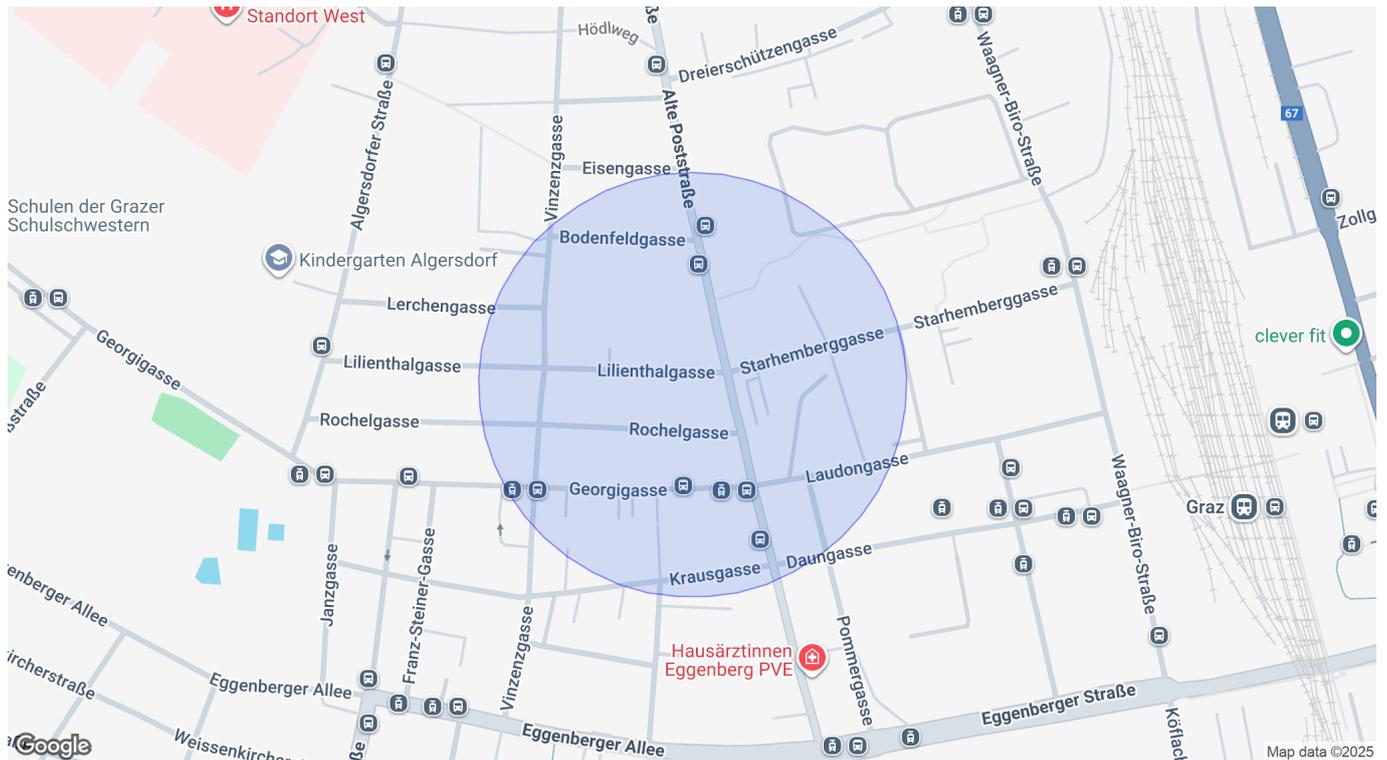
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung



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