

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/305

Graz-Eggenberg: Top-Gelegenheit: Eigentumswohnung in ruhiger Lage – perfekt zum Einziehen oder Vermieten! Nähe FH Joanneum, LKH-West, UKH



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Nutzfläche:	ca. 35,13 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	2. Etage	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Zimmer:	2	Mobiliar:	Küche
Bäder:	1	Heizung:	Zentralheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Baujahr:	1910
		Energieausweis	
		Gültig bis:	19.01.2033
		HWB:	D 96,7 kWh/m ² a
		fGEE:	D 1,94



Preisinformationen

Kaufpreis:	95.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Laminat, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche, Bad mit WC
Befeuern:	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

Ruhige Lage – ideal für Eigennutzer: innen oder Anleger! Warum mieten, wenn Sie jetzt günstig Eigentum erwerben können?

Diese gepflegte Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbauhaus und bietet mit ca. 35,13 m² Wohnfläche einen durchdachten Grundriss mit 2 Zimmern – funktional geschnitten und gleichzeitig wohnlich gestaltet.

Die Wohnung ist mit einer möblierten **Küche** ausgestattet und verfügt über ein **praktisches Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, eine benachbarte Einheit zu erwerben und die Wohnfläche zu vergrößern – ideal für individuelle Wohnräume.

Die ruhige Lage sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig überzeugt die Nähe zu mehreren Krankenhäusern im Westen von Graz, was die Wohnung auch für **Kapitalanleger: innen** besonders attraktiv macht: **gute Vermietbarkeit, stabile Rendite** und **nachhaltige Wertentwicklung** sprechen für sich. Auch zur **Eigennutzung** bietet diese Wohnung eine ideale Gelegenheit – **günstig kaufen statt teuer mieten!**

Für Sie zusammengefasst:

- **Wohnflächen ca. 35,13 m²**
- **2-Zimmer-Wohnung** mit gut durchdachten Grundrissen
- **Bad** mit Dusche und WC
- **Kellerabteil**
- **Sehr gute Vermietbarkeit** durch die Nähe zur FH Joanneum, zu sämtlichen Krankenhäusern und auch zu Firmen
- **Ruhige Lage** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **Altbaucharme trifft auf attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis**
- **Ruhige Seitengasse und alle Annehmlichkeiten des Alltags können fußläufig erledigt werden!**
- **Kaufpreis: € 95.000,--**
- **Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.**

Sind Sie gespannt darauf, diese besondere Immobilie persönlich kennenzulernen?

Schnell sein und besichtigen!

Terminvereinbarung bei Frau Petra Nemezc unter 0664/1560931.

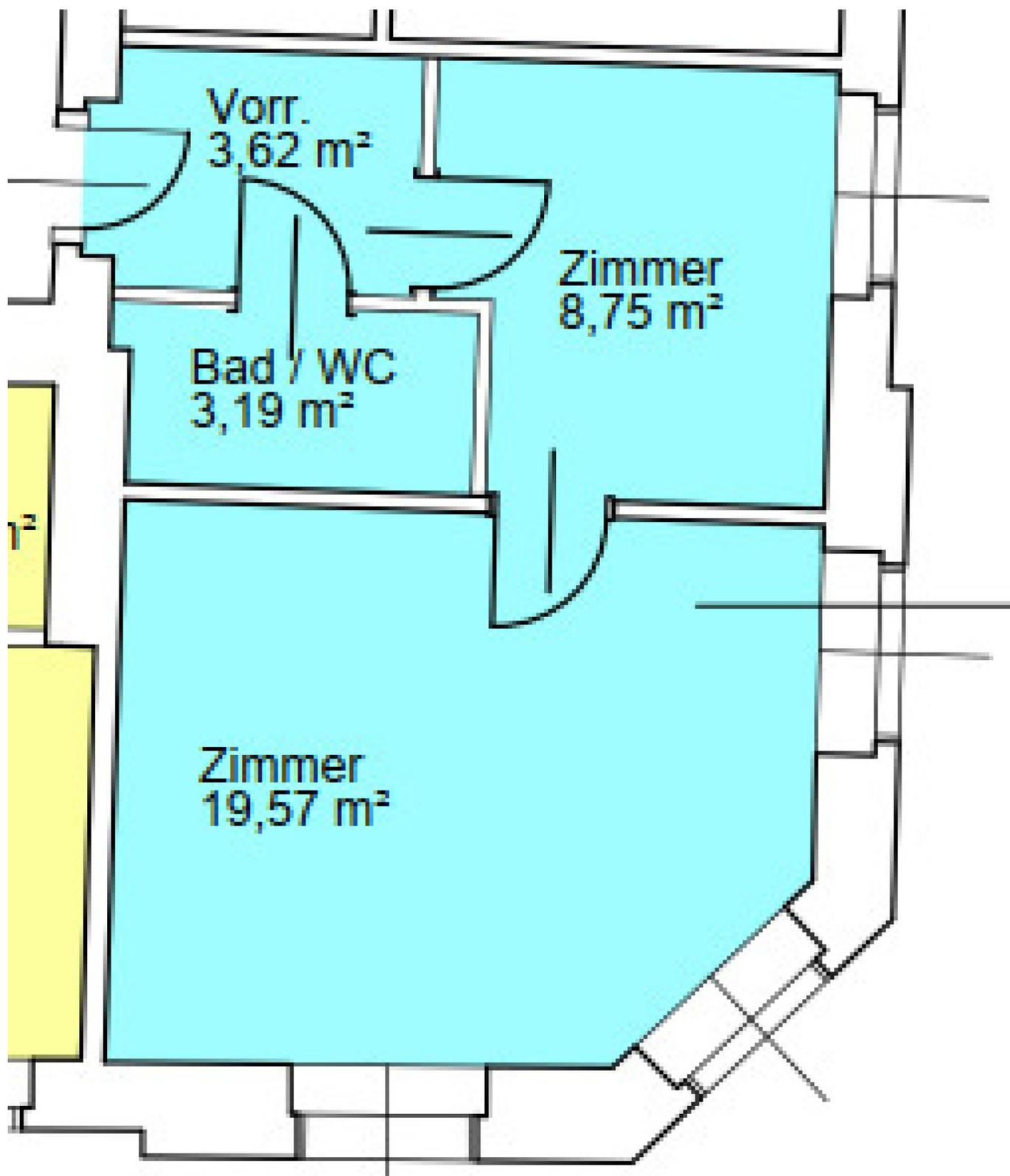
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

Raumaufteilung

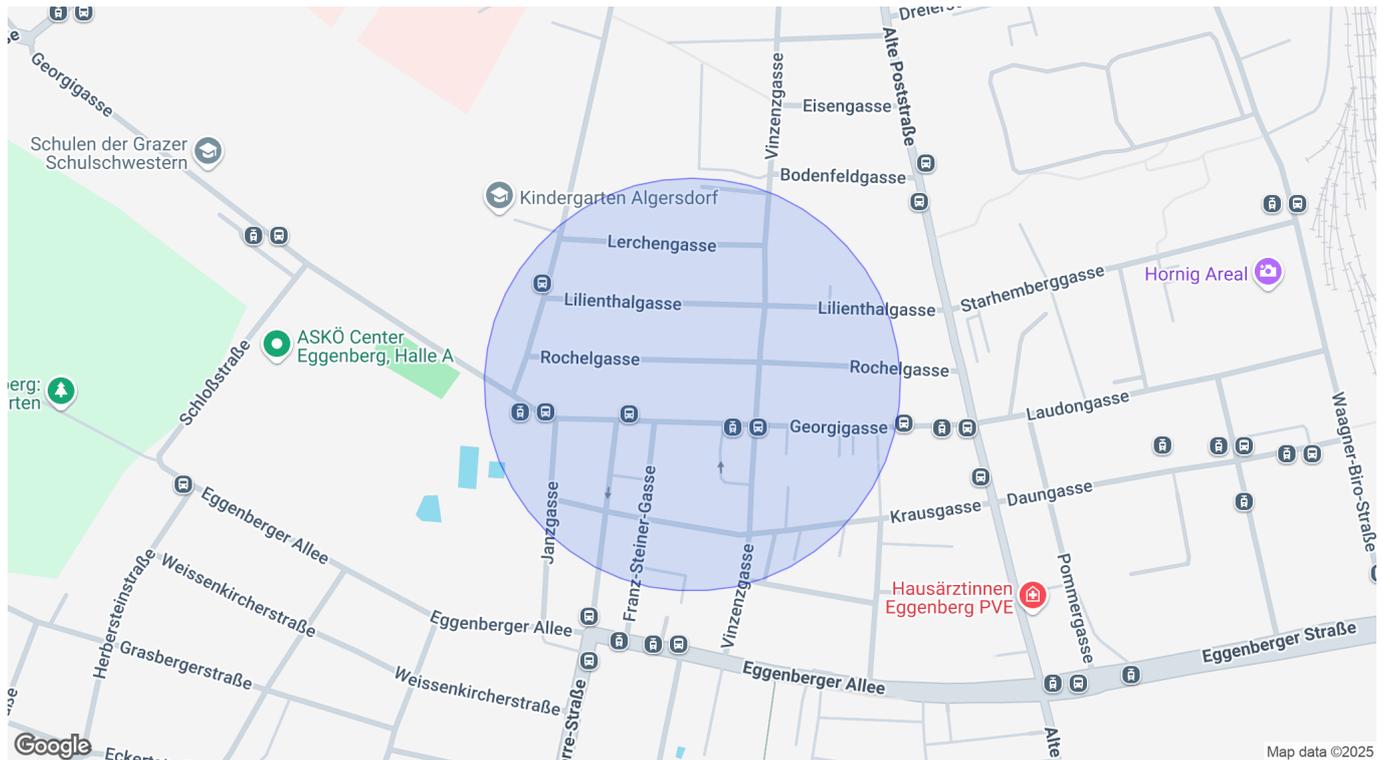


Impressionen



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