

**AB SOFORT I TOPLAGE GEGENÜBER FH JOANNEUM I
STRASSENBAHN IN GEHWEITE I 1. ETAGE I DUSCHE I
EIGENES KELLERABTEIL I HAUSTIERE ERLAUBT I
MODERN SANIERT I**



Objektnummer: 37404

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

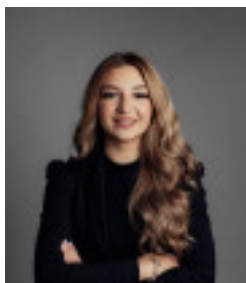
Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,46 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	706,60 €
Kaltmiete (netto)	478,00 €
Kaltmiete	642,36 €
Betriebskosten:	164,36 €
USt.:	64,24 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & UST // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



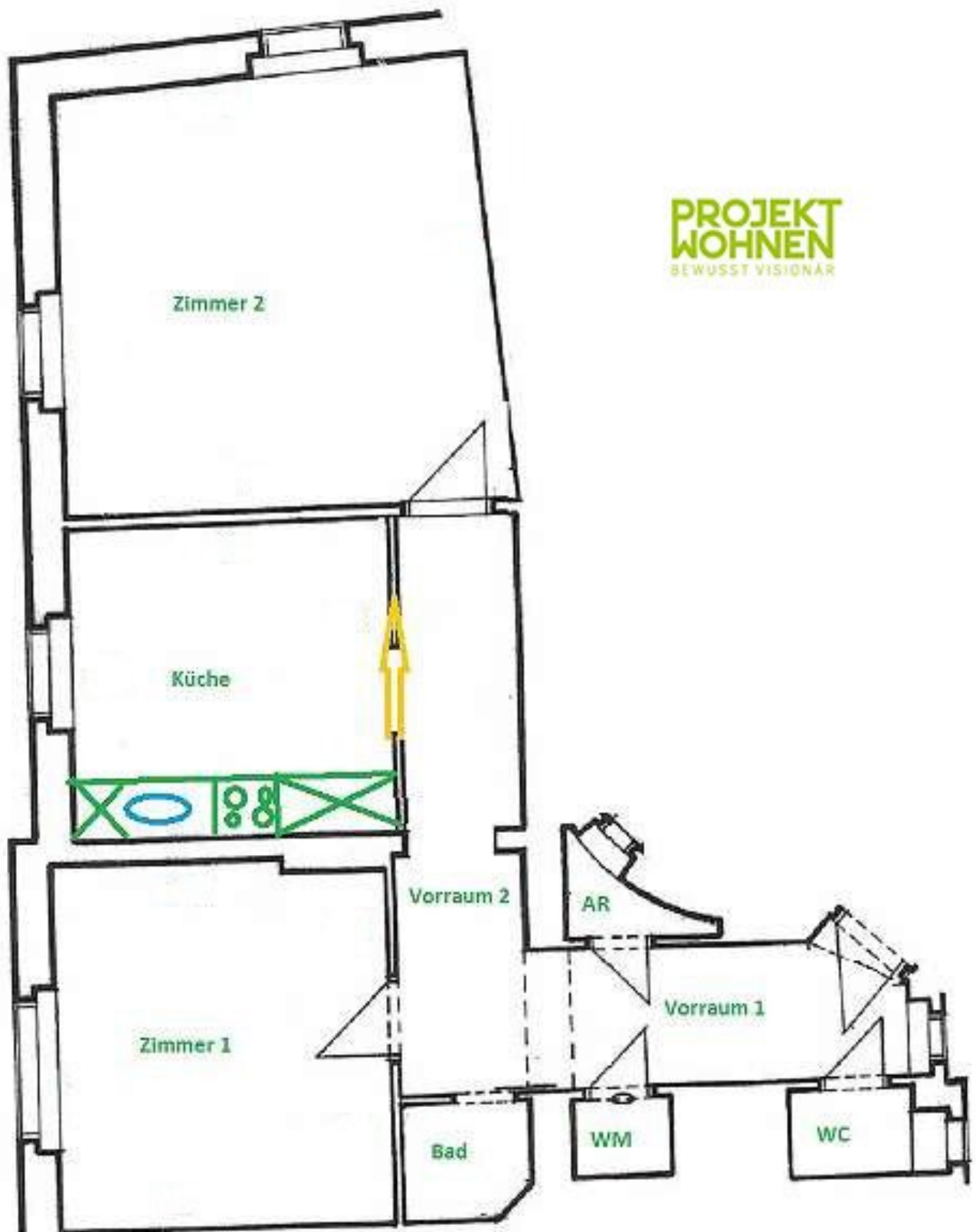
Lucija Klepic







**PROJEKT
WOHNEN**
BEWUSST VISIONÄR



Objektbeschreibung

Top-renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit stilvollem Bad & perfekter Raumaufteilung – Direkt bei der FH Joanneum

- **Zwei Vorräume mit praktischer Aufteilung**
- Gleich beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein heller Eingangsbereich mit separatem WC und zwei Abstellräumen – einer davon mit integriertem Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Komfort im Badezimmer ermöglicht.
- **Modernisierte, großzügige Küche**
- Die hochwertige, neu renovierte Küche begeistert nicht nur durch ihr modernes Design, sondern auch durch ihre Funktionalität. Sie schafft Raum für gemeinsame Kochabende und lädt alle Kochliebhaber zum Genießen ein.
- **Stilvolles Badezimmer mit moderner Dusche**
- Das komplett sanierte Badezimmer überzeugt durch seinen stilvollen Aufbau – mit einer modernen Dusche, klaren Linien und einem einladenden Ambiente, das zur Entspannung einlädt.
- **Viel Stauraum & eigener Kellerabteil**
- Neben den praktischen Abstellräumen in der Wohnung steht Ihnen ein separates Kellerabteil zur Verfügung, das für zusätzlichen Stauraum sorgt und Ordnung in Ihr Zuhause bringt.
- **Zentrale Lage mit bester Anbindung – direkt bei der FH Joanneum**

- Die Wohnung befindet sich in der Eggenberger Straße 48 – eine Top-Adresse in Graz. Gegenüber liegt die FH Joanneum, und Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Ein idealer Standort für Singles, Pärchen, Studierende oder kleine Familien.

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in der Eggenberger Straße 48

Diese charmante und top-renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch ihre großzügige Wohnfläche von 71,46 Quadratmetern – ideal für komfortables, modernes Wohnen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller, freundlicher Vorraum, von dem aus Sie sowohl das separate WC als auch zwei praktische Abstellräume erreichen. Besonders praktisch: Einer der Abstellräume ist mit einem Waschmaschinenanschluss versehen, was zusätzlichen Platz und Organisation im Badezimmer ermöglicht. Ein zweiter Vorraum führt Sie direkt in die weiteren, stilvoll gestalteten Räume.

Das Herzstück der Wohnung bildet die modern renovierte Küche, die durch ihr zeitgemäßes Design und umfangreiche Funktionalität besticht. Sie lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und ist perfekt auf die Bedürfnisse eines modernen Lebensstils abgestimmt.

Das sanierte Badezimmer rundet das Gesamtbild ab: Mit einer modernen Dusche und einer klaren, eleganten Gestaltung sorgt es für Wohlfühlmomente in einem stilvollen Ambiente.

Dank der hervorragenden, zentralen Lage profitieren Sie von unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie der FH Joanneum, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem dichten Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln – eine Wohnlage, die urbanes Leben und Komfort perfekt miteinander verbindet.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <600m

Klinik <725m

Krankenhaus <1.125m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <125m

Höhere Schule <175m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <300m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <25m

Autobahnanschluss <4.175m

Bahnhof <400m

Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap