

**1 MONAT MIETFREI I MODERN SANIERT I DIREKT BEI FH  
JOANNEUM I BIM VOR DER HAUSTÜRE I ALTBAU-FLAIR I  
3. OG MIT LIFT I HAUSTIERE WILLKOMMEN I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 37849**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

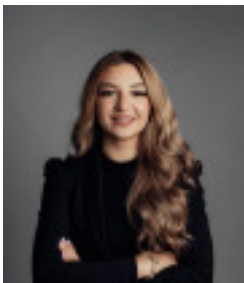
Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	881,49 €
Kaltmiete (netto)	637,00 €
Kaltmiete	801,35 €
Betriebskosten:	164,35 €
USt.:	80,14 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK und USt // Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic



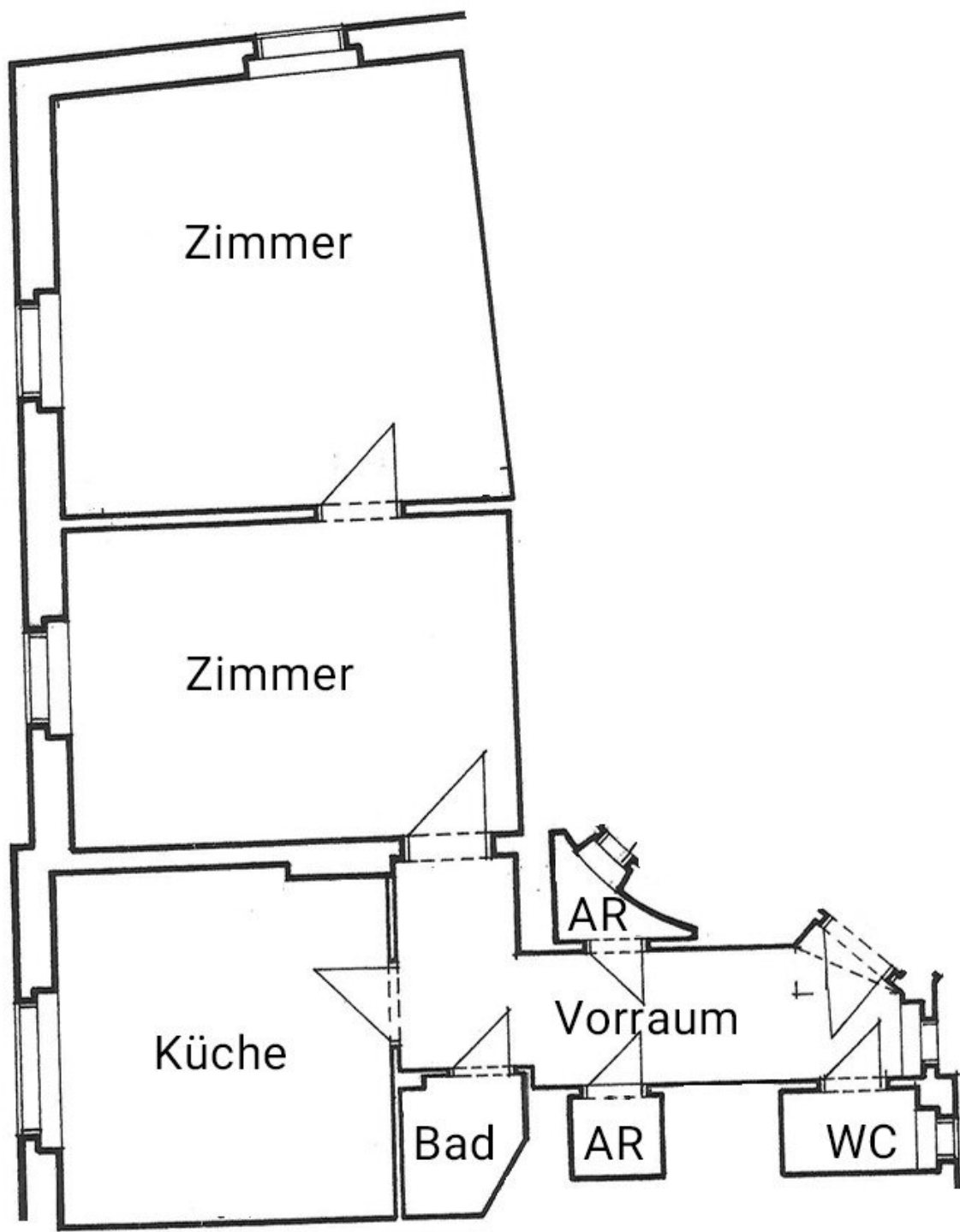








# PROJEKT WOHNEN





## Objektbeschreibung

**Traumhaft helle Mietwohnung in Top-Lage gegenüber der FH Joanneum ab sofort verfügbar – Einziehen und Wohlfühlen!**

- **Perfekte Lage:** Direkt gegenüber der FH Joanneum und eine Straßenbahnhaltestelle vor der Haustür – ideal für schnelle Verbindungen ins Grazer Zentrum.
- **Helle und großzügige Räume:** Die 71 m<sup>2</sup> große Wohnung im 3.Stock überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen und hohen Decken.
- **Moderne Küche:** Offene, voll ausgestattete Küche mit Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler und Kühlschrank. Hier wird Kochen zum Genuss!
- **Komfortable Ausstattung:** Die Wohnung verfügt über zwei Abstellräume, einen davon mit Waschmaschinenanschluss – ideal für zusätzlichen Stauraum.
- **Altbaucharme trifft Moderne:** Hohe Raumhöhen, alte Innentüren und der charmant knarrende Boden verleihen der Wohnung einen besonderen Flair.
- **Balkon zur Mitbenutzung:** Ein Balkon im Stiegenhaus bietet die Möglichkeit, gemütliche Stunden im Freien zu verbringen.
- **Haustierfreundlich:** In dieser Wohnung sind Haustiere herzlich willkommen.
- **Sofort verfügbar:** Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung – einfach einziehen und wohlfühlen!

Diese wunderschöne Mietwohnung befindet sich in der Eggenberger Straße 48 im 3.Stock einer gepflegten Wohnanlage und bietet mit 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Singles,

Paare oder Familien. Das charmante Altbauflair der Wohnung in Kombination mit modernen Elementen sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Vorraum, der dank der hochwertigen Decken-Einbauspotlights perfekt ausgeleuchtet ist. Von hier aus betreten Sie über eine Glasschiebetür die helle, offene Küche, die keine Wünsche offen lässt. Die Küche ist komplett ausgestattet und bietet zudem die Möglichkeit, eine gemütliche Bar oder einen Esstisch zu integrieren.

Die beiden großzügig geschnittenen Durchgangszimmer sind, wie die gesamte Wohnung, dank der zahlreichen Fenster besonders hell und einladend. Der stilvolle Boden in den Zimmern strahlt eine besondere Wärme aus und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche, einen Spiegelschrank und ein Waschbecken. Die Toilette ist separat und hat ebenfalls ein Fenster – ein praktisches Detail, das selten zu finden ist.

Zwei Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum für alle Alltagsgegenstände – einer davon ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der zur Mitbenutzung freigegebene Balkon im Stiegenhaus. Hier können Sie nach einem langen Tag die frische Luft genießen und sich entspannen. Zudem steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie in nur wenigen Minuten zum Grazer Hauptbahnhof und ins Stadtzentrum. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, und die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer sind bereits in der Gesamtmiete inkludiert. Nur die Kosten für Strom und Heizung kommen noch hinzu.

Sind Sie bereit, in diese traumhafte Wohnung einzuziehen? Dann zögern Sie nicht – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich zeigen zu können!

**Miete:** Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt, exkl. Strom und Heizung

**Haustiere:** Willkommen

**Verfügbar:** Ab sofort

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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