Graz-Eggenberg: Ihr neues Zuhause! Attraktive 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz!

Objektnummer: 6409/481

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Königshoferstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	176,81 €
Heizkosten:	50,00 €
Sonstige Kosten:	731,73 €

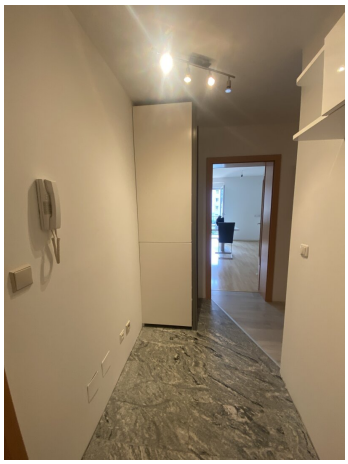
Infos zu Preis:

Sonstiges: Darlehen WBF mit 1 % bis 30.11.2032, Aushaftung EUR 58.320,18 per 31.05.2025 lt. HV

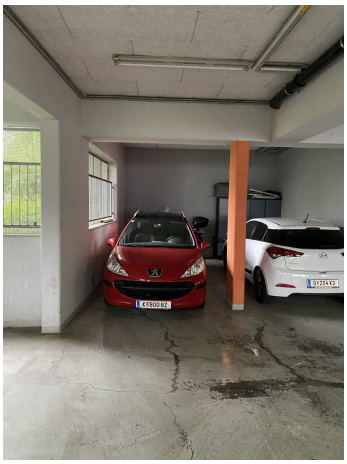
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



PICHLERwerke
W 8 - Königshoferstraße 40

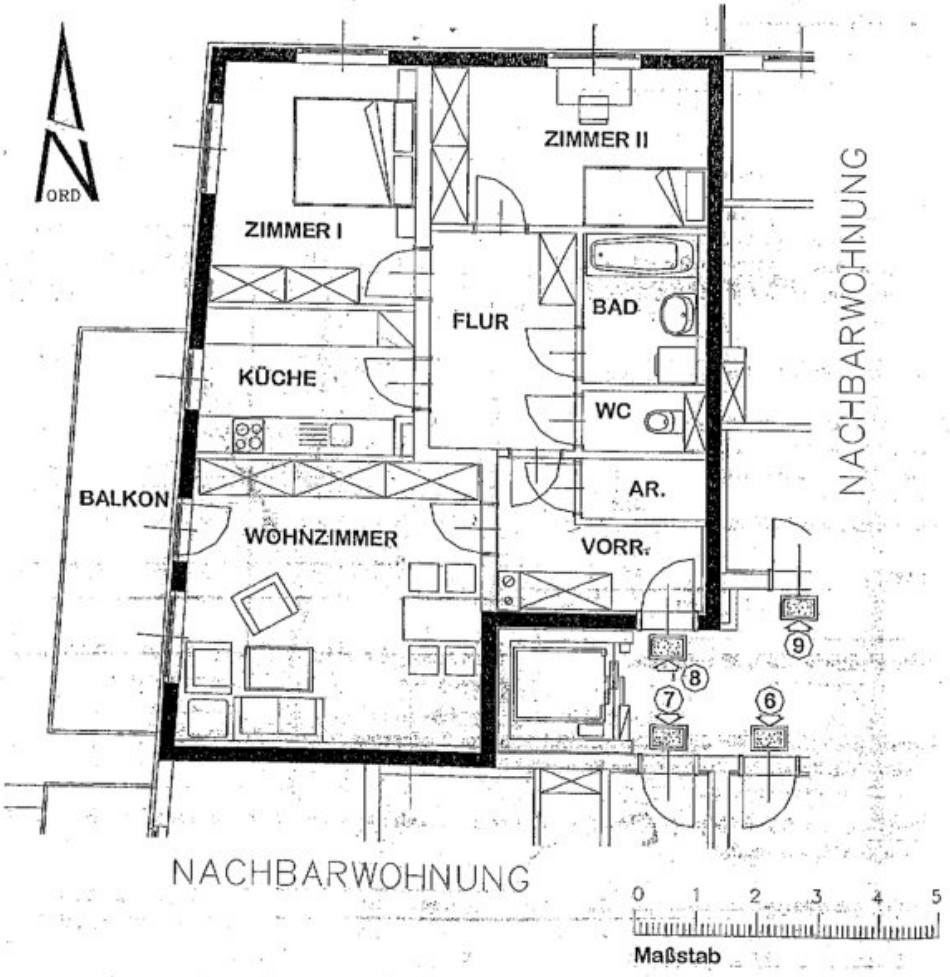


Wohnung-Nr. 8
2. Obergeschoß

NUTZFLÄCHE:

Wohnzimmer	22,25 m2	Balkon	11,19 m2
Zimmer 1	12,92 m2	Kellerabteil	3,17 m2
Zimmer 2	11,84 m2		
Küche	8,06 m2		
Bad	4,63 m2		
WC	1,65 m2		
Abstellraum	2,02 m2		
Flur	8,62 m2		
Vorraum	5,92 m2		
Nutzfläche	**77,91 m2**		

GRUNDRISS:



Planänderungen behalten wir uns vor.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung könnte Ihr neues gemütliches Zuhause werden!

Sie besticht durch ihre gute Lage am nordwestlichen Stadtrand von Graz im beliebten Stadtteil Eggenberg und ist nur ca. 5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Situiert im 2. Stock eines Mehrparteienwohnhauses mit 11 Wohnungen, welches ca. 2002 in Massivbauweise errichtet wurde.

Auf ca. 78 m2 erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

Vorraum

2 Zimmer

Küche mit offenem Wohn/Eßbereich

Badezimmer

WC

Abstellraum

Durch die optimale Raumaufteilung können Sie jedes Zimmer vom Vorraum aus betreten.

Dieser ist mit großzügigen modernen Wandschränken versehen, sodaß ausreichend Stauraum zur Verfügung steht.

Das Herzstück dieser charmanten Wohnung ist der lichtdurchflutete offene Wohn/Eßbereich (ca. 22 m2) - er bietet ausreichend Platz zum gemütlichen Beisammensein mit Familie oder Freunden.

In der geschmackvollen Einbauküche, ausgestattet mit Herd/Cerankochfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler, werden Sie für Ihre Lieben köstliche Gerichte zubereiten.

2023 wurde laut dem Eigentümer in der Küche ein Vinylboden verlegt, ebenso wurden das Fenster und die Balkontür erneuert und zusätzlich mit Insektenschutzgittern versehen.

Vom großzügigen Wohn/Eßbereich haben Sie direkten Zugang auf den ca. 11 m2 großen Balkon, der verfliest und mit einer Glasüberdachung ausgestattet ist.

Machen Sie es sich gemütlich - genießen Sie entspannt Ihren Nachmittagskaffee oder ein kühles Getränk zum Tagesausklang.

2 Zimmer ermöglichen Ihnen persönliche Rückzugsorte zum Relaxen - Sie haben aber auch im Homeoffice ausreichend Platz zur Verfügung.

Das geschmackvolle Badezimmer ist ausgestattet mit Wanne inklusive Glasduschwand, Waschtisch mit Spiegelschrank, 1 Hochschrank, modernem Sprossenheizkörper und Waschmaschinenanschluß, das WC ist separat.

Die Wohnung ist mit 2fach verglasten Kunsstofffenstern und Rollläden sowie teilweise Insektenschutzgittern (Küche, Balkontür und 1 Schlafzimmer) ausgestattet.

Der Abstellraum hat praktische Ablagefächer und bietet Stauraum für Lebensmittel oder ähnliches.

Ein Kellerabteil (ca. 3 m2) sowie ein zugewiesener Tiefgaragenstellplatz runden das interessante Angebot dieser tollen Immobilie ab.

Zum Entspannen oder gemütlichen Beisammensein steht allen Bewohnern die gepflegte Gartenanlage sowie der Kinderspielplatz zur Verfügung.

Das Darlehen der Wohnbauförderung (Verzinsung 1 %) haftet laut Mitteilung der Hausverwaltung per 31.05.2025 mit EUR 58.320,18 aus, Ablauf per 30.11.2032.

Eine vorzeitige Tilgung ist gänzlich oder teilweise (laufzeitverkürzend) nach vorheriger Absprache mit der Hausverwaltung möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap