

**XL - SÜD-BALKON I MODERNER GRUNDRISS I
TIEFGARAGE I BADEWANNE I EGGENBERG I ZENTRALE
LAGE I PARKETT I ABSTELLRAUM I SEHR HELL I
LICHTDURCHFLUTET I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37907

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peter-Tunner-Gasse 51
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,09 m ²
Nutzfläche:	82,09 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	213,88 €
USt.:	21,39 €
Infos zu Preis:	

TG Platz zusätzlich EUR 16.000.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

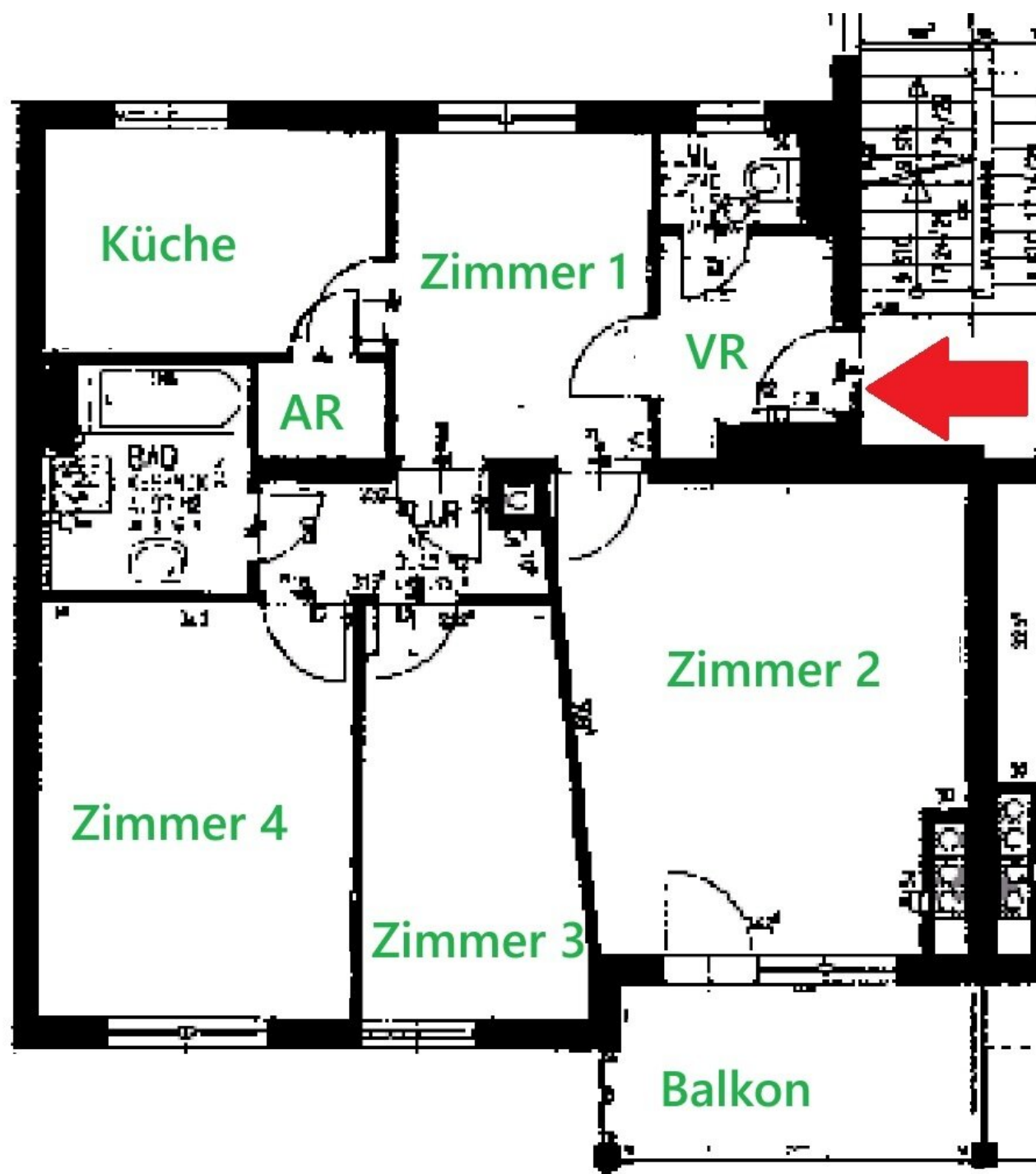












Objektbeschreibung

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage in Eggenberg – Ruhelage trifft Stadtnähe

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese großzügige Wohnung überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, südlicher Ausrichtung, einem traumhaften Blick ins Grüne und einem modernen Grundriss – ideal für Eigennutzer oder als wertbeständiges Investment.

- **82,09 m² Wohnfläche mit vier vielseitig nutzbaren Zimmern:** Ob Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Essen – der durchdachte Grundriss macht diese Wohnung zum flexiblen Wohnraum für Paare, Familien oder WGs.
- **Südlich ausgerichtet & lichtdurchflutet:** Große Fenster und eine optimale Ausrichtung sorgen den ganzen Tag für sonnige Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.
- **Balkon mit Innenhofausrichtung & Überdachung:** Vom größten Zimmer aus – vermutlich dem Wohnzimmer – gelangt man auf den geschützten Balkon in ruhiger Innenhoflage. Ideal für entspannte Stunden im Freien – wetterunabhängig.
- **Separate Küche mit Grünblick:** Die Küche ist noch frei planbar, alle Anschlüsse sind vorhanden – das große Fenster eröffnet einen traumhaften Ausblick ins Grüne.
- **Modernes Badezimmer & separates WC mit Fenster:** Das Badezimmer ist mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Warmwasserboiler ausgestattet. Das WC ist extra begehbar, verfügt über ein Fenster und ein Handwaschbecken.
- **Eigener Tiefgaragenplatz im Haus:** Zur Wohnung gehört ein zugeordneter Tiefgaragenplatz in der Anlage, der um € 16.000,- zusätzlich erworben werden muss – sicher, bequem und wertvoll.
- **Top Infrastruktur in ruhiger Lage:** Die Wohnung liegt im beliebten Bezirk Eggenberg, gut angebunden und dennoch ruhig – ideal für Eigennutzung oder Vermietung mit

attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die Wohnung im Detail – sonnig, gepflegt & voller Möglichkeiten

Diese traumhaft helle 4-Zimmer-Wohnung mit **82,09 m²** befindet sich im **2. Obergeschoss** einer gepflegten Wohnanlage in der **Peter-Tunner-Gasse 51**, im aufstrebenden Grazer Stadtteil **Eggenberg**. Dank der südlichen Ausrichtung, der vielen Fenster und des grünen Umfelds überzeugt die Wohnung mit einem angenehmen, freundlichen Wohngefühl.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, heller Vorraum mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Das separate WC befindet sich gleich angrenzend und verfügt über ein Fenster und ein Handwaschbecken. Die **vier Zimmer** sind flexibel nutzbar – als Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Esszimmer – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Die Küche wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen ausgestattet zu werden. Alle Anschlüsse sind vorbereitet, und das große Fenster mit Blick ins Grüne verleiht dem Raum eine besonders angenehme Atmosphäre.

Das **Badezimmer** ist modern verfliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Auch der Boiler für die Warmwasseraufbereitung befindet sich dort. Ein zusätzlicher **Abstellraum** bietet Platz für Haushaltsutensilien und Vorräte.

Vom größten der vier Zimmer gelangen Sie auf den **überdachten Balkon**, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – perfekt für entspannte Stunden draußen, geschützt vor Wind und Wetter. Die gesamte Wohnung ist mit **Parkettböden** ausgestattet und wird **umweltfreundlich mit Fernwärme beheizt**.

Zur Wohnung gehört ein fixer **Tiefgaragenstellplatz direkt im Haus**, der um **€ 16.000,-** zusätzlich zu erwerben ist – ein echter Mehrwert in dieser Lage.

Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten, als auch für Anleger, die ein Objekt mit solider Substanz und guter Vermietbarkeit suchen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m

Apotheke <125m

Klinik <550m

Krankenhaus <475m

Kinder & Schulen

Schule <600m

Kindergarten <375m

Universität <1.300m

Höhere Schule <1.375m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <1.550m

Sonstige

Geldautomat <700m

Bank <700m

Post <900m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <525m

Autobahnanschluss <4.325m

Bahnhof <1.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap