

**AB SOFORT VERFÜGBAR | GEGENÜBER FH JOANNEUM |  
3. STOCK | MODERN SANIERT | SEHR HELL | BIM VOR  
DER HAUSTÜRE | HAUSTIERE WILLKOMMEN | PROJEKT  
WOHNEN**



Wohn/Schlafzimmer

**Objektnummer: 38140**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	559,90 €
Kaltmiete (netto)	400,00 €
Kaltmiete	509,00 €
Betriebskosten:	109,00 €
USt.:	50,90 €

### Infos zu Preis:

Miete inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizung extra

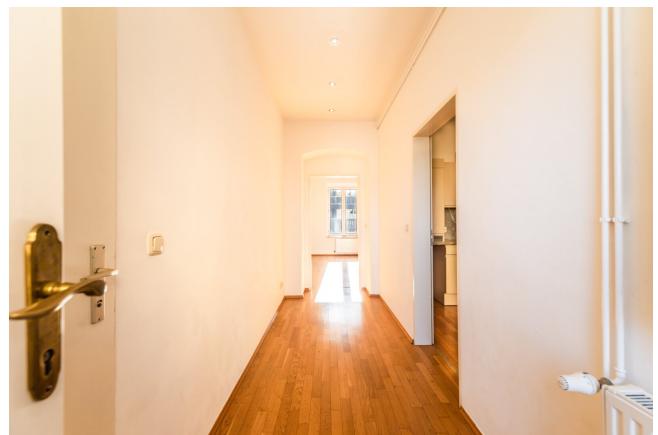
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

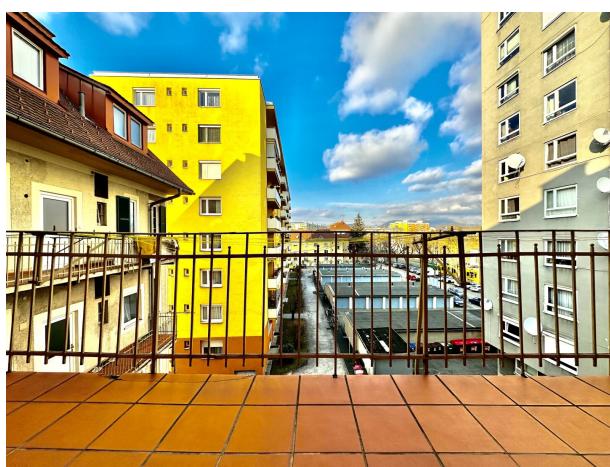
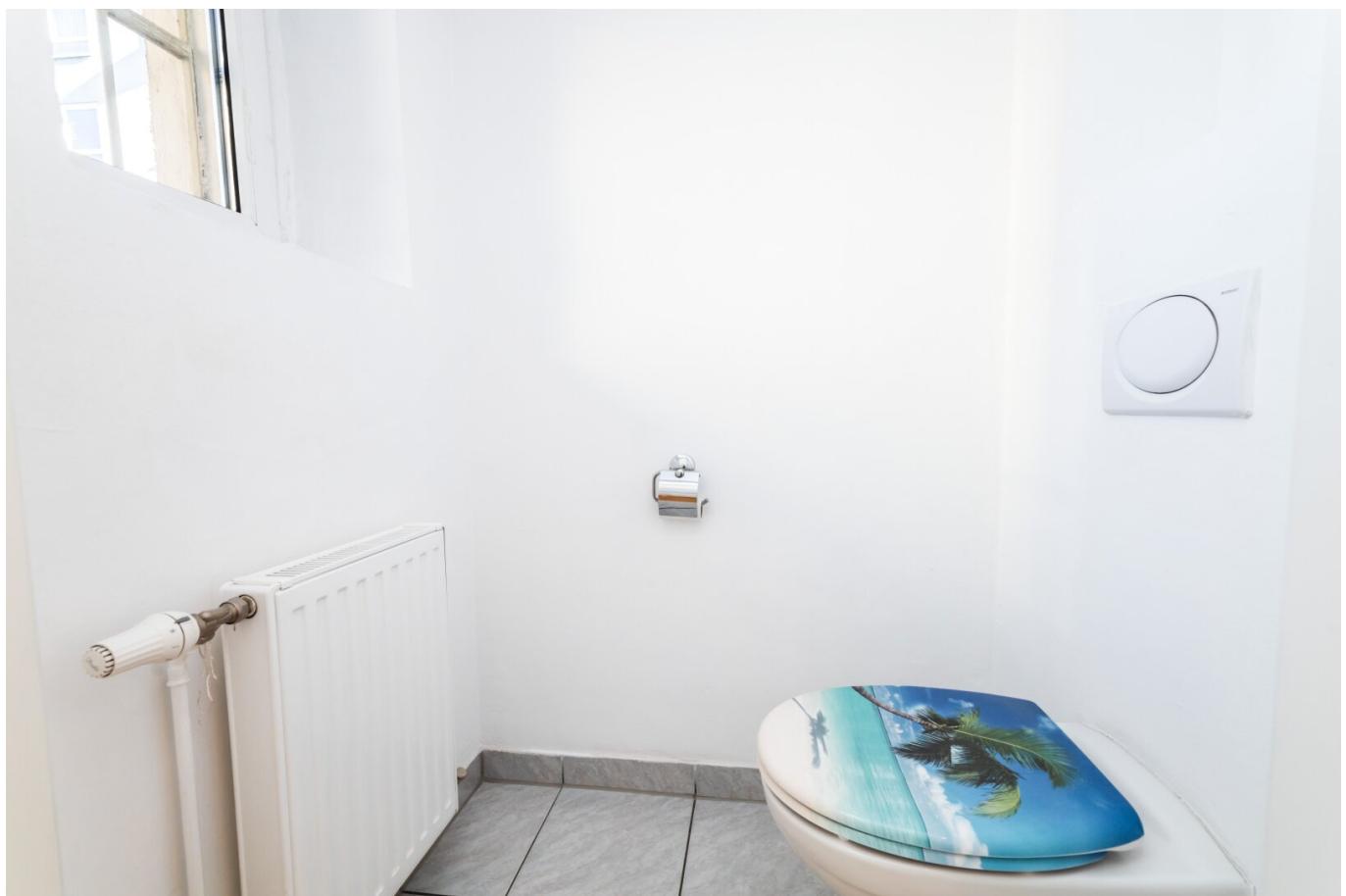
## Ihr Ansprechpartner

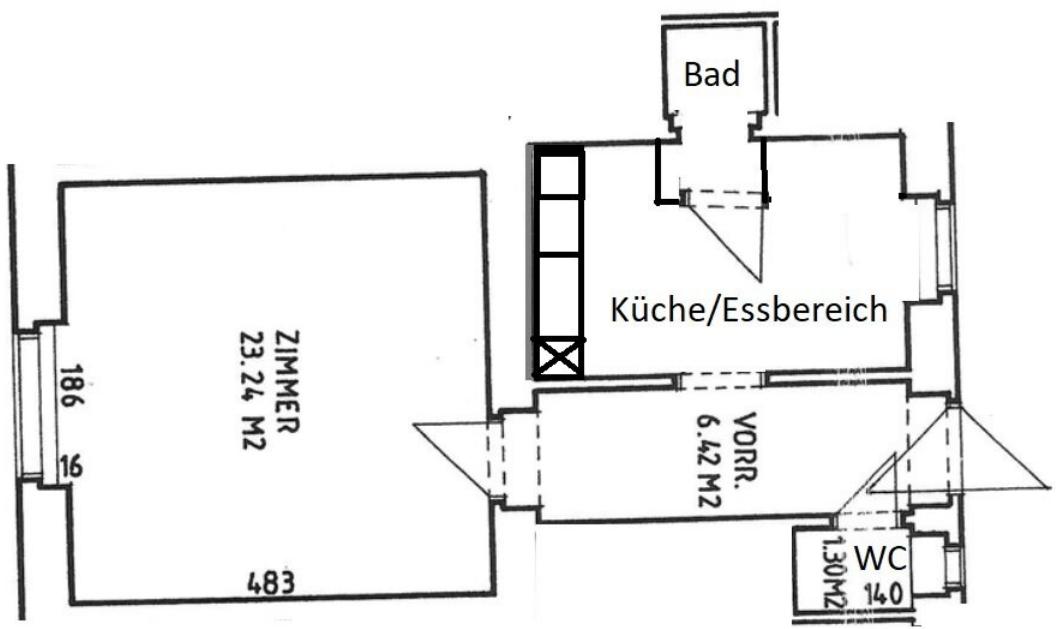


**Sabina Maitz**









# Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen im neuen Zuhause – moderne Wohlfühloase in der Eggenberger Straße 48**

Ideal für Singles, Pärchen und tierische Mitbewohner!

Diese charmante Altbauwohnung im dritten Stock mit Lift überzeugt mit durchdachtem Grundriss, moderner Ausstattung und angenehmem Wohngefühl auf rund 48 m<sup>2</sup>.

- Helle 48 m<sup>2</sup> Altbauwohnung im 3. Stock mit Lift
- Einladender, optimal beleuchteter Vorraum mit Platz für Garderobe
- Moderne, voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler sowie gemütlichem Essbereich
- Zeitgemäßes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank und Handtuchwärmer
- Großzügiges Wohnschlafzimmer mit edlem Parkettboden und viel Tageslicht
- Separates WC mit Fenster, direkt vom Vorraum aus begehbar
- Allgemeiner Balkon im ruhigen Innenhof – perfekt für entspannte Sommerstunden
- Angenehme Wärme dank Fernwärme

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann umgehend bezogen werden.

## **Wohnen mit Komfort & bester Anbindung**

Der freundlich gestaltete Vorraum mit Deckenspots schafft einen einladenden ersten Eindruck. Die moderne Küche bietet alles, was man für den Alltag braucht, und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Das Wohnschlafzimmer ist großzügig geschnitten und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein ruhiges und zugleich zentral gelegenes Zuhause suchen.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche. Haustiere sind herzlich willkommen und runden das Wohnangebot perfekt ab.

Die Lage in der Eggenberger Straße punktet mit ausgezeichneter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, die FH Joanneum ist schnell erreichbar und die Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Haus sorgt für eine optimale Anbindung an das Grazer Stadtzentrum.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <625m  
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