

**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 m² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | D 129,57 kWh / m² * 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.

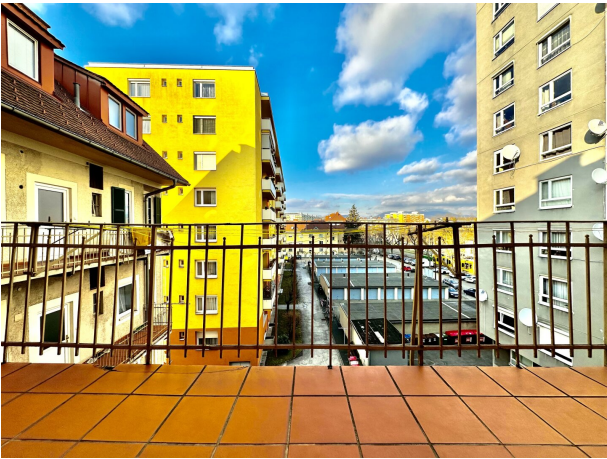
Ihr Ansprechpartner

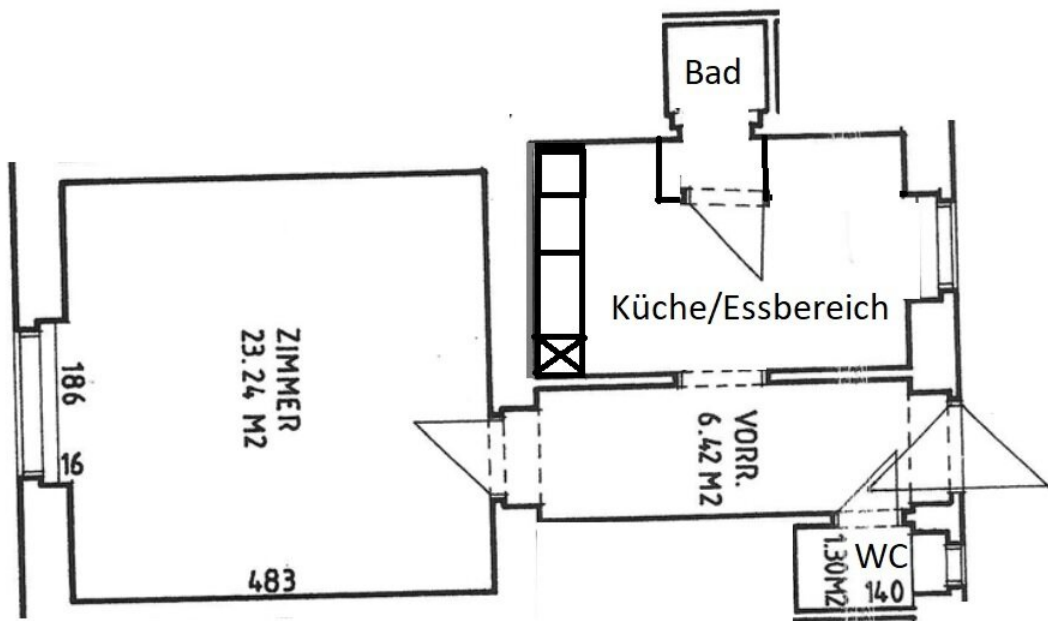


Sabina Maitz









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 m².

- Helle 48 m² 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 ausgezeichnete 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