

**\*\*\* Perfektes NEUJAHRSGEBOOT - JETZT SICHERN \*\*\***  
**großzügige Altbauwohnung samt Küche in Eggenberg**



Wohnzimmer - mögliche Einrichtung

**Objektnummer: 7585/19657**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1912
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 123,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	189.605,00 €
Betriebskosten:	399,90 €
Heizkosten:	87,00 €

## Ihr Ansprechpartner



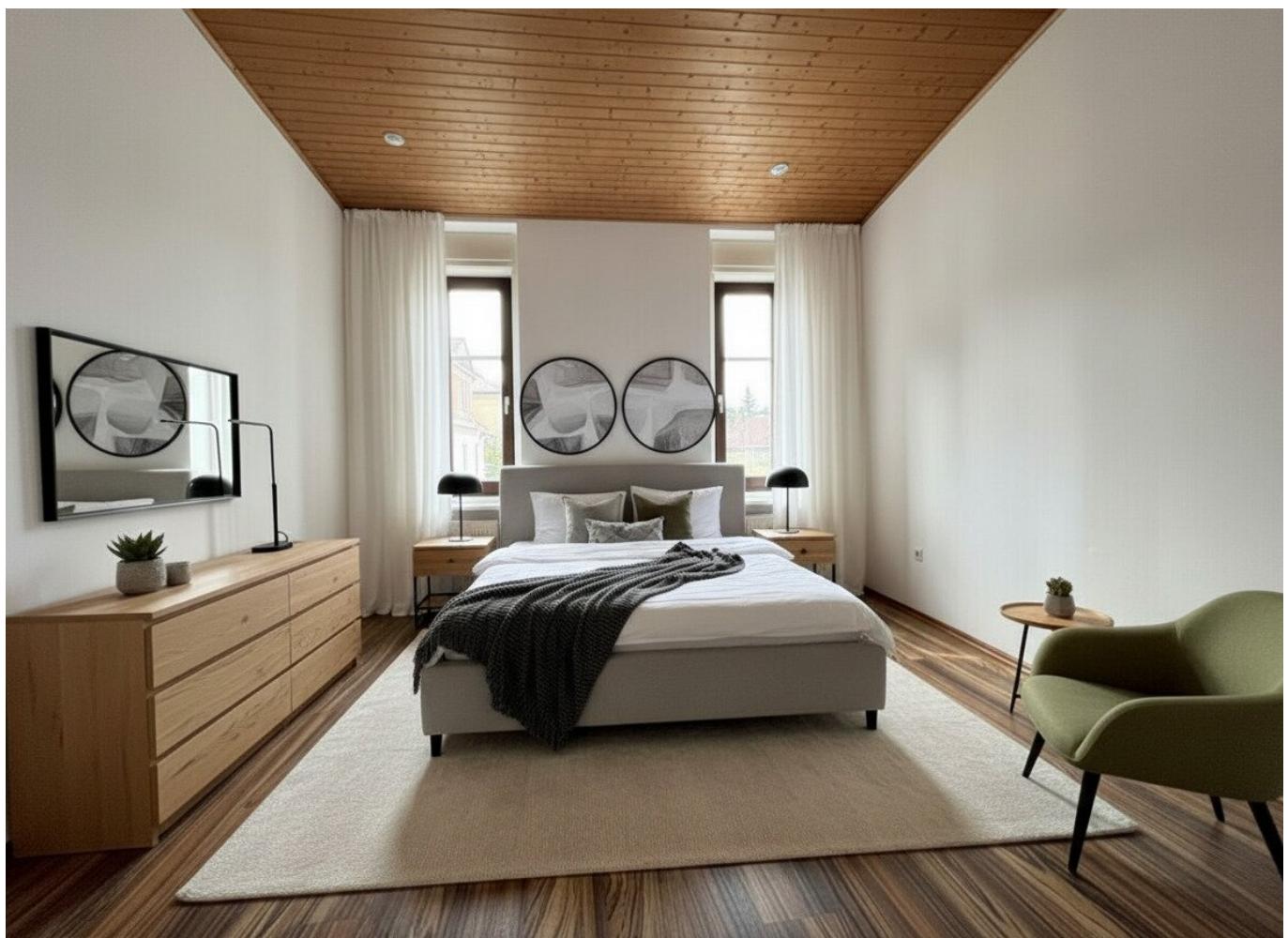
### Beate Budai

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** gelangt diese wunderschöne und gepflegte **Altbauwohnung** in Eggenberg. Mit ihren beeindruckenden **82 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4 großzügige Zimmer** ist sie ideal für Familien, Paare oder Singles, die viel Platz und eine hohe Lebensqualität suchen. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und bietet Ihnen einen herrlichen Ausblick über die Stadt sowie in die grüne Umgebung. Genießen Sie die Ruhe und den Komfort, den dieser Standort zu bieten hat. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort und einem einladenden Ambiente macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Eingebettet in eine **durchdachte Raumaufteilung**, erwarten Sie helle Dielen, die Ihnen ein Gefühl von Weite und Offenheit vermitteln. Die drei Zimmer sind über den Flurbereich jeweils getrennt, oder teilweise über die jeweiligen Zimmer begehbar und bieten ausreichend Platz. Die **Einbauküche** ist nicht nur funktional, sondern lädt zu gemeinsamen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Das Badezimmer mit Fenster bietet Ihnen nicht nur Licht und Luft, sondern auch eine praktische Dusche, die den Alltag erleichtert. Das moderne Badezimmer wurde komplett saniert und sowohl mit einer Dusche, einem Spiegelschrank und einem Waschbeckenunterschrank versehen. Zusätzlich sorgt die Fernwärme für ein angenehmes Wohnklima, während der außenliegende Sonnenschutz und die Rollläden für eine optimale Lichtsteuerung und Privatsphäre sorgen. Das **Highlight** dieser Wohnung ist definitiv der Balkon, dieser an lauwarmen Sommerabende zum verweilen einlädt.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Sie sind hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt. Dadurch erreichen Sie schnell alle wichtigen Punkte der Stadt und darüber hinaus. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Für die Einkäufe des täglichen Bedarfs stehen Ihnen Supermärkte und Bäckereien in der Umgebung zur Verfügung, sodass Sie stets bequem versorgt sind.

## Highlights der Wohnung

- 4 Zimmer mit Altbauflair
- perfekt für Familien, Paare oder Singles

- große Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume
- Fernwärme
- Top Infrastruktur
- eignet sich auch perfekt als Anlegerwohnung

***Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter +43 66488221902 ! Ihr neues Zuhause in Graz erwartet Sie – ein Ort, an dem Sie bequem wohnen und das Leben in vollen Zügen genießen! können.***

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <750m  
 Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
 Bäckerei <250m  
 Einkaufszentrum <1.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap