

**Letzte Sanierungsperle im revitalisierten Altbau in  
Eggenberg, nahe FH Joanneum!**



IMMOTAURUS Living

**Objektnummer: 2077/377**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gaswerkstraße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1913
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	8,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	149.000,00 €
Betriebskosten:	200,56 €
USt.:	20,06 €
Provisionsangabe:	

5.364,00 € inkl. 20% USt.

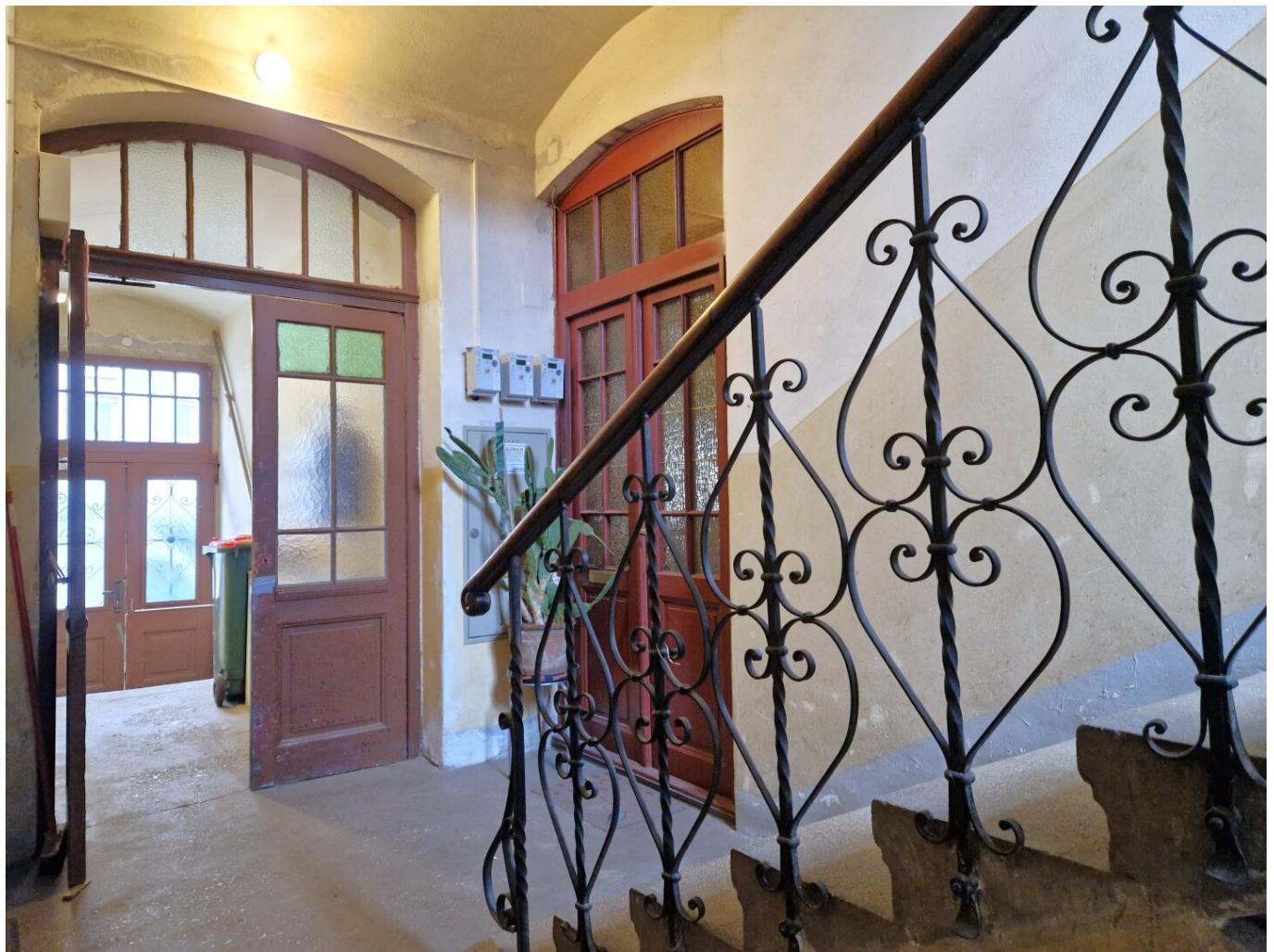
## Ihr Ansprechpartner

### Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

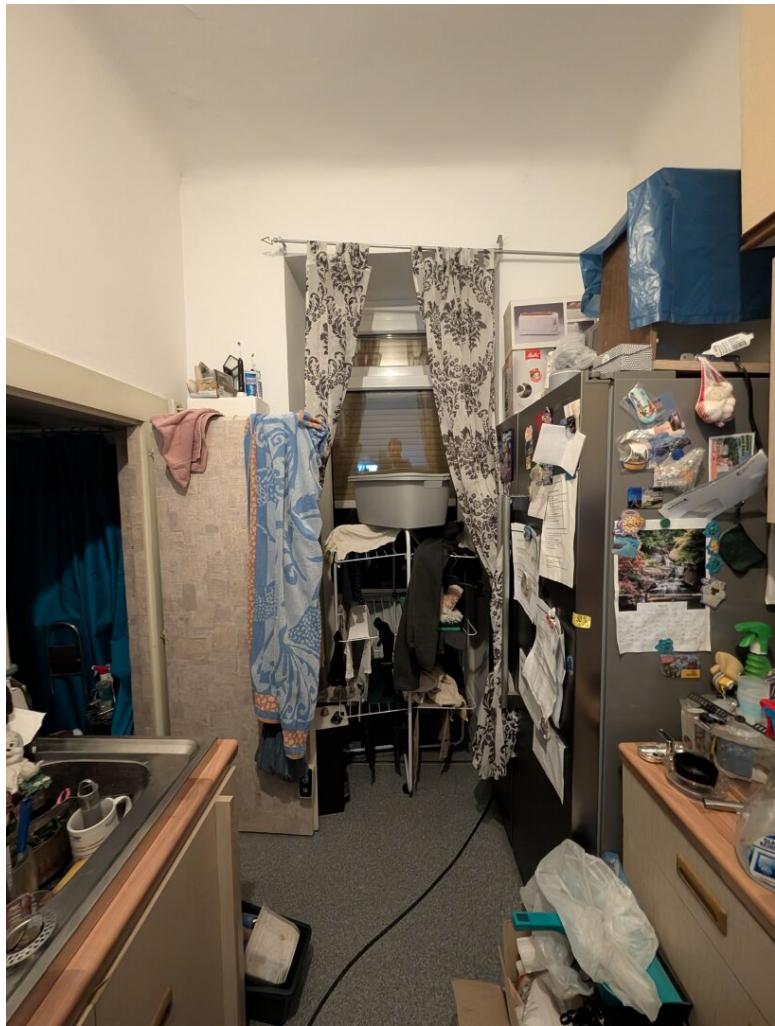
T +43 660 449 39 69

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













# Objektbeschreibung

## Letzte Sanierungsperle im revitalisierten Altbau!

### Das Haus & die Entwicklung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im **1. OG eines charmanten Altbau aus dem Jahr 1913**. Das Gebäude wird von der aktuellen Eigentümerseite **schrittweise und nachhaltig aufgewertet**.

Bereits umgesetzt bzw. aktuell in Umsetzung:

- **Sanierung der allgemeinen Teile** (u. a. Stiegenhaus)
- **Aufwertung** der straßenseitigen **Außenfassade**
- **Neu gestalteter**, allgemein zugänglicher **Innenhof**: grün, ruhig, **West-Ausrichtung**

Von insgesamt **10 Wohneinheiten im Haus** wurden bereits **7 Wohnungen umfassend saniert** und teils **rasch sowie zu attraktiven Mieten vermietet**.

Die Sanierungen umfassten unter anderem:

- neue Sanitäranlagen inkl. Leitungen
- neue Elektrik & Verkabelung
- neue Küchen, Böden, Heizkörper
- zeitgemäße Grundrisslösungen

Die **Mieterauswahl erfolgt zentral** über IMMOTAURUS Living mit besonderem Fokus auf eine **ruhige, langfristige Bewohnerschaft**, was ein angenehmes Hausklima für Eigennutzer

wie auch Anleger sicherstellt.

Eine weitere Einheit im Dachgeschoss wurde kürzlich als sanierungsbedürftige Wohnung verkauft und wird zeitnah ebenfalls hochwertig erneuert.

**? Damit verbleiben aktuell nur noch zwei unsanierte Wohnungen im Haus:**

- eine davon ist **unbefristet an einen Altmietvertragspartner vergeben**
- die **zweite und letzte freie Sanierungsoption** ist die hier **angebotene Wohnung**

## **Die Wohnung – Ihr Gestaltungsspielraum**

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine **deutlich sanierungsbedürftige Wohnung**, die sich ideal für:

- Anleger mit Sanierungsfokus
- Eigennutzer mit Gestaltungswunsch
- Entwickler mit Blick auf Wertsteigerung eignet.

## **Zustand:**

- veraltet
- umfassende Sanierung erforderlich
- **Grundrissanpassungen sinnvoll**, z. B.:

- Neuorganisation und Verlegung des Badezimmers
- Optimierung der Raumaufteilung nach modernen Wohnstandards

? Auf Wunsch stellen wir Ihnen **Exposés und Grundrissbeispiele bereits sanierter Wohnungen im selben Haus** zur Verfügung, bei denen vergleichbare Umstrukturierungen erfolgreich umgesetzt wurden.

Ebenfalls möglich: **Sanierungsangebot nach bewährtem Standard**, analog zu den bereits modernisierten Einheiten im Haus

## **Bestand & Übergabe**

- Aktuell noch vermietet -> **Rückstellung durch den Mieter per 31.01.2026**
- Übergabe an den Käufer:
  - **leer & besenrein**
  - **bestandsfrei & lastenfrei**

Die Verkäuferseite übernimmt sämtliche dafür notwendigen Schritte.

Eine entsprechende **Absicherung im Kaufanbot und Kaufvertrag** ist selbstverständlich möglich.

**?? Geplante Übergabe: Februar 2026**

## Lage & Infrastruktur – bewährt & nachgefragt

Die Gaswerkstraße in Graz-Eggenberg zählt zu den **stabil nachgefragten Wohnlagen**, insbesondere bei:

- Studierenden (WG tauglich!)
- jungen Berufstätigen
- Singles

### Highlights der Umgebung:

- FH Joanneum fußläufig erreichbar
- Straßenbahn & Bus in wenigen Minuten
- Nahversorgung, Cafés & Gastronomie in direkter Umgebung
- Freizeitangebote wie Auster, Schloss Eggenberg & Grünflächen

Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur, ruhigem Innenhof und laufend aufgewertetem Gebäude** macht das Objekt langfristig attraktiv.

## Fazit

- Letzte freie Sanierungswohnung im Haus
- Bereits weitgehend revitalisiertes Gesamtobjekt
- Klare Vergleichswerte durch sanierte Einheiten im selben Gebäude

- Attraktiver Einstiegspreis mit Entwicklungspotenzial
- Gesuchte Lage in Graz-Eggenberg

## **? Eine seltene Gelegenheit für Anleger oder Eigennutzer mit Blick für Potenzial.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <650m  
Klinik <475m  
Krankenhaus <950m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <375m  
Universität <650m  
Höhere Schule <600m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <1.475m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m  
Bank <475m  
Post <500m  
Polizei <800m

#### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <400m  
Autobahnanschluss <3.600m  
Bahnhof <825m  
Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap