

## Erstbezug nach Sanierung: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten in Eggenberg



**Objektnummer: 2077/381**

**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:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Gesamtmiete	1.162,15 €
Kaltmiete (netto)	840,91 €
Kaltmiete	1.056,50 €
Betriebskosten:	215,59 €
USt.:	105,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

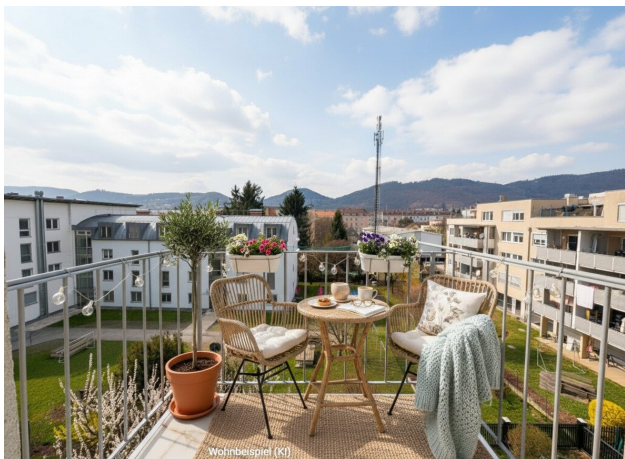
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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



Wohnbeispiel (KI)



Wohnbeispiel (KI)



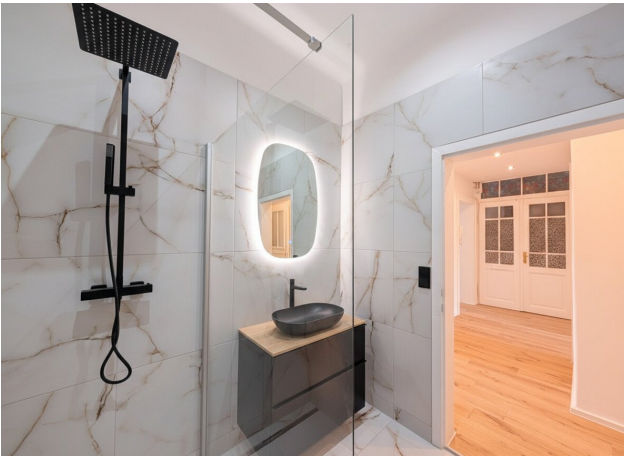
Wohnbeispiel (KI)









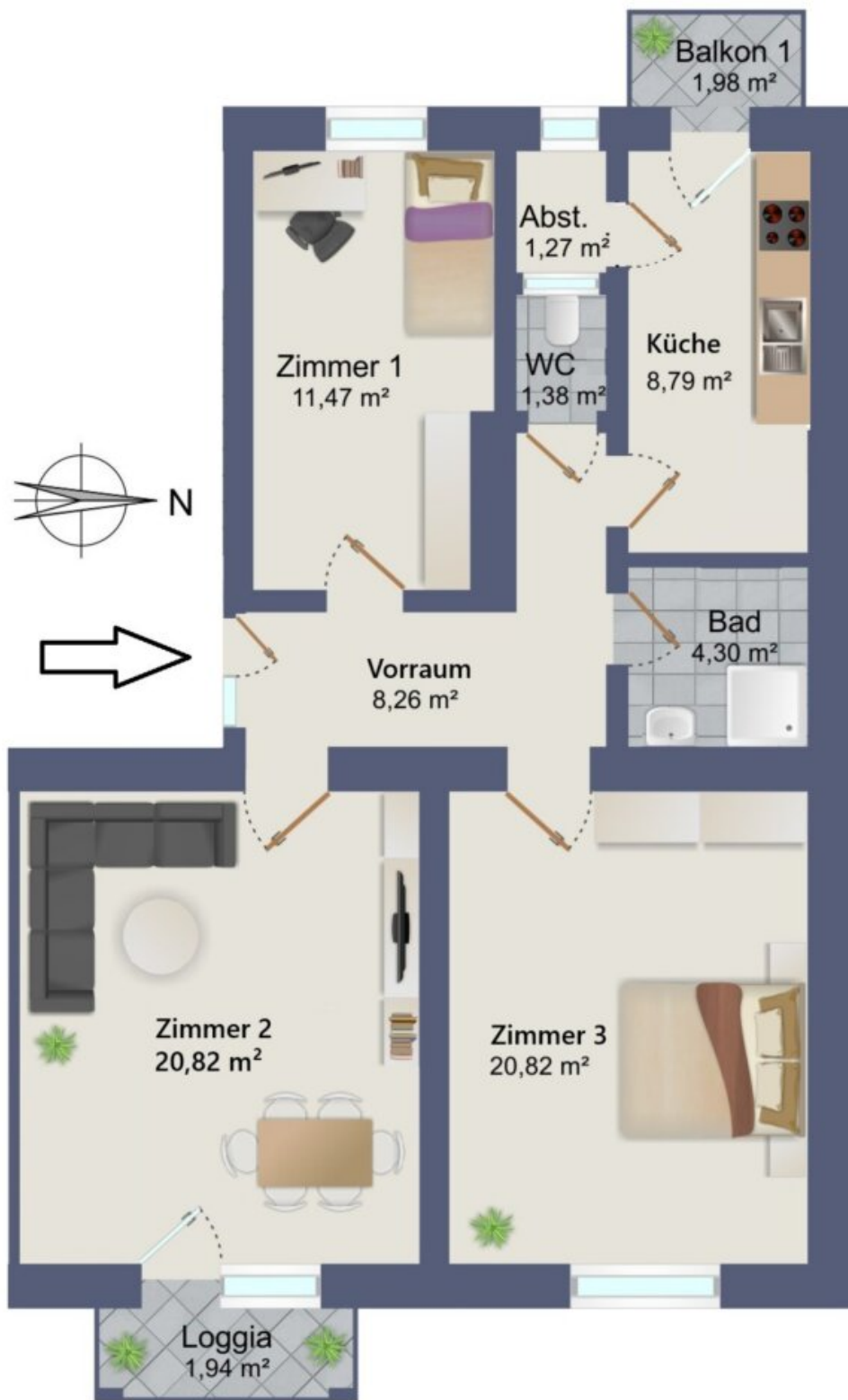












## Objektbeschreibung

### Erstbezug nach Sanierung: Moderne 4-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg

Gaswerkstraße 48, Top 08 (3. OG, kein Lift), 8020 Graz

80 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Balkon & Wintergarten | Sofort beziehbar

#### Die Highlights auf einen Blick

- **Zustand:** Hochwertig kernsaniert (Böden, Elektrik, Sanitär, Küche neu).
- **Raumaufteilung:** 3 getrennt begehbare Zimmer + separate Küche – ideal für Familien oder Paare.
- **Außenflächen:** West-Balkon zum ruhigen Innenhof & Ost-Wintergarten.
- **Ausstattung:** Neue Einbauküche, Parkett, Walk-in-Dusche mit Fußbodenheizung, smarte LED-Spots.
- **Gebäude:** Gepflegtes Haus, laufende Modernisierungen (Stiegenhaus/Fassade in Arbeit).
- **Grüner Innenhof:** für alle Bewohner nutzbar!

#### Mietkonditionen

• **Posten**

• **Details**

- **Gesamtmiete** • **1.162,15 €** (inkl. BK & Steuern)
- **Nettomiete** • 925,00 € (inkl. Steuern)
- **Kaution** • 3 Bruttomonatsmieten
- **Befristung** • 5 Jahre (Option auf Verlängerung)
- **Heizung/Strom** • Extra (Abrechnung direkt über Anbieter)
- **Haustiere:** Nach Absprache (1-2 Katzen oder kleiner Hund möglich).
- **Rauchen:** In der Wohnung nicht erwünscht.

**Raumaufteilung (ca. 80 m<sup>2</sup>)**

- **Zimmer:** 3 helle, separat begehbare Wohn-/Schlafräume (11,5 m<sup>2</sup> bis 20,8 m<sup>2</sup>).
- **Küche:** Separater Kochbereich mit neuer Einbauküche (8,8 m<sup>2</sup>).
- **Sanitär:** Bad mit Walk-in-Dusche & Handtuchtrockner, WC separat.
- **Zusatz:** Vorraum, Kellerabteil.

## Top-Lage in Eggenberg

Perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

- **Öffis:** Straßenbahn & Bus fußläufig.
- **Bildung:** FH Joanneum in Gehweite.
- **Freizeit:** Schloss Eggenberg, Auster Sportbad, Supermärkte & Gastro direkt um die Ecke.

**Kurzfasit:** Eine moderne, helle Wohnung mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung in einer der beliebtesten Lagen von Graz. **Anschauen und einziehen!**

*Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers; für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <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