

Urbaner Altbau-Wohnraum: Sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Wintergarten in Eggenberg



Objektnummer: 2077/371

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:	77,11 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,91 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	239.500,00 €
Betriebskosten:	215,59 €
USt.:	21,56 €
Provisionsangabe:	

8.622,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

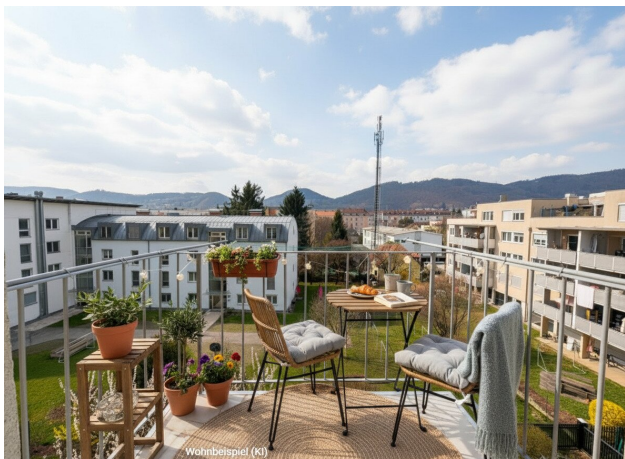
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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



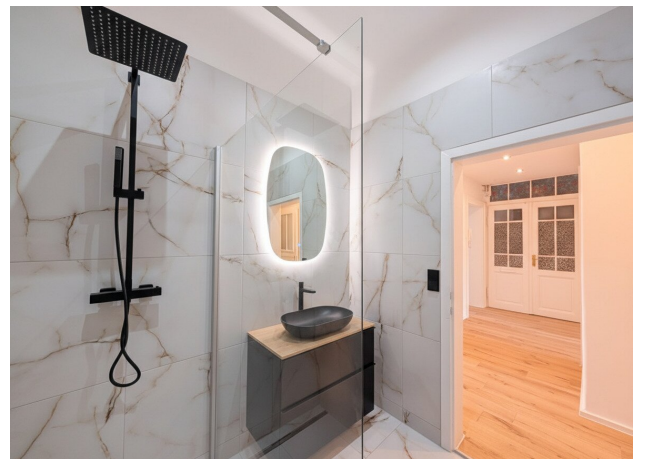
Wohnbeispiel (K1)



Wohnbeispiel (K1)



Wohnbeispiel (K1)







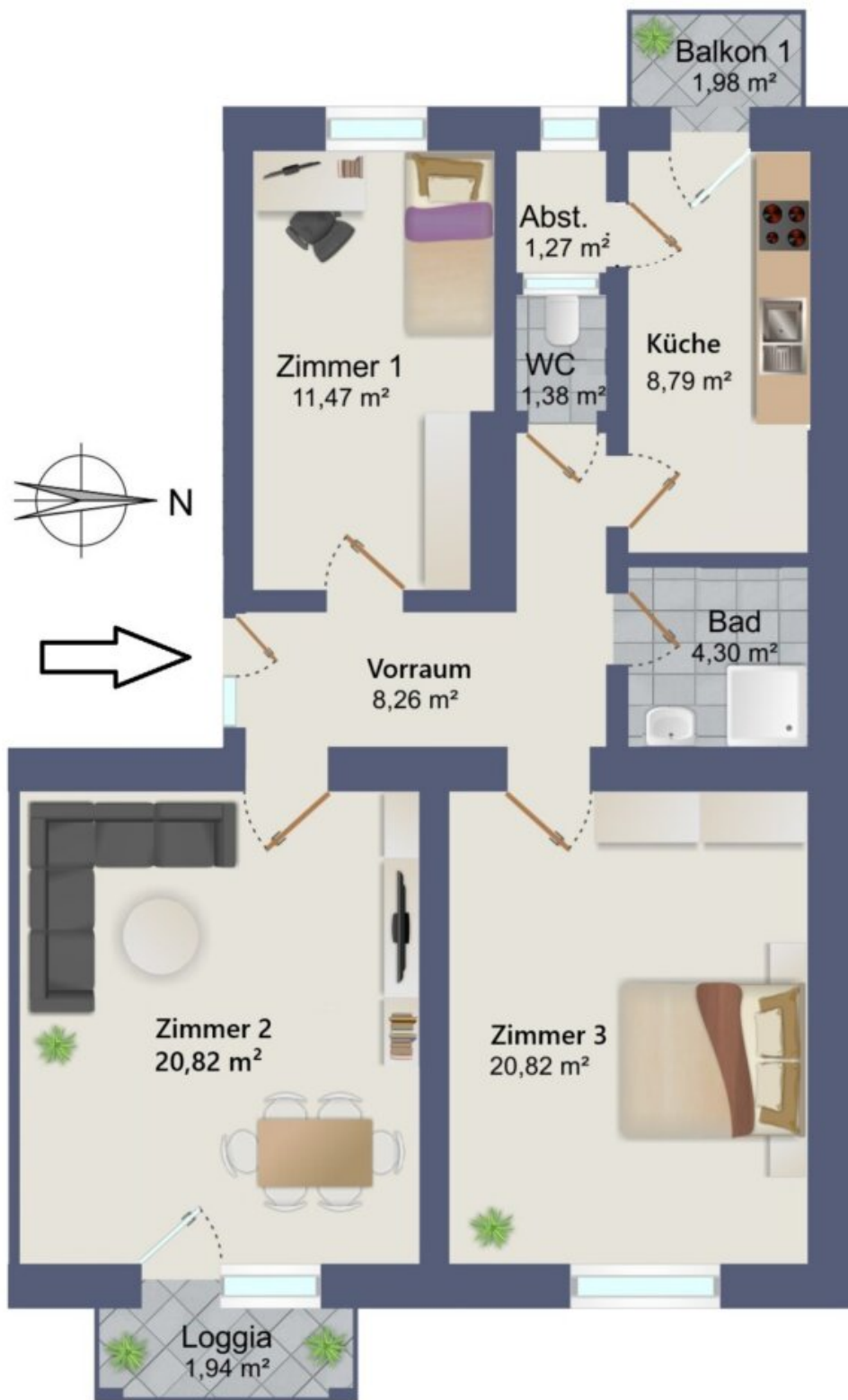












Objektbeschreibung

Ready-to-move-in: Stylistische 4-Zimmer-Oase in Top-Lage Eggenberg

Sanierter Wohnraum mit Balkon & Wintergarten – Ihr neues Zuhause wartet!

Objektadresse: Gaswerkstraße 48, Top 08, 8020 Graz

Suchen Sie nach einer Wohnung, bei der Sie sich um nichts mehr kümmern müssen? Diese ca. 80 m² große 4-Zimmer-Wohnung in Eggenberg vereint frisches, modernes Design mit durchdachter Funktionalität. Ob als Paar, kleine Familie oder für das Homeoffice-Bedürfnis – hier erwartet Sie ein hochwertig saniertes Zuhause, das sofort bezugsbereit ist.

Warum diese Wohnung Ihr nächster Treffer ist:

Die Sanierung wurde umfassend und mit Liebe zum Detail durchgeführt. Sie ziehen in eine Wohnung ein, bei der von den Leitungen bis zur Beleuchtung alles auf dem neuesten Stand ist.

Highlights auf einen Blick:

- **Umfangreiche Sanierung:** Vieles neu – Parkettboden, moderne Einbauküche, Elektrik & Sanitäreanlagen uvm.
- **Cleverer Schnitt:** 3 separat begehbare Zimmer plus ein gemütlicher Kochbereich.
- **Outdoor-Plus:** Entspannen Sie am hofseitigen Balkon (West) oder genießen Sie den straßenseitigen Wintergarten (Ost).
- **Komfort:** Walk-in-Dusche im Bad und stimmungsvolle LED-Einbauspots.

Ein Blick ins Innere

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Lift) und bietet eine ideale Aufteilung für

individuelle Wohnwünsche:

- **Wohnbereich:** Die Räume sind so geschnitten, dass sie flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnzimmer genutzt werden können.
- **Küche:** Ein eigener, abgetrennter Kochbereich – perfekt für alle, die gerne kochen, ohne den Wohnraum zu "verrauchen".
- **Badezimmer:** Modern gestaltet mit ebenerdiger Dusche und angenehmer Fußbodenwärme.
- **Flächen:** fast 80 m² Wohnfläche sowie zwei Außenbereiche mit in Summe knapp 4 m², effizient und hell.

Hinweis zur bildlichen Darstellung: Um Ihnen das Potenzial und die Einrichtungsmöglichkeiten der Räume zu veranschaulichen, wurden für dieses Exposé einige Wohnbeispiele mittels KI erstellt. Diese dienen der visuellen Inspiration und sind auch direkt bei den entsprechenden Fotos als „KI-generiertes Wohnbeispiel“ gekennzeichnet.

Das Wohnhaus im Wandel

Sie investieren nicht nur in die Wohnung, sondern in ein Objekt, das kontinuierlich aufgewertet wird. Seit 2025 durchläuft das Gebäude eine laufende Modernisierung:

- **Technik:** Gebäudetechnik wurde bereits aktualisiert.
- **Optik:** Das Stiegenhaus wird derzeit renoviert, die Außenfassade ist bereits in Vorbereitung.
- **Spirit:** Ein gepflegter, grüner Innenhof steht allen Bewohnern zur Erholung zur Verfügung.

Eggenberg – Hier pulsiert das Leben

Die Lage in der Gaswerkstraße bietet Ihnen den perfekten Mix aus urbaner Infrastruktur und

Lebensqualität. Alles, was Sie für den Alltag brauchen, liegt quasi vor der Haustür:

- **Bildung & Freizeit:** FH Joanneum, Auster Sport- & Wellnessbad sowie das Schloss Eggenberg sind in unmittelbarer Nähe.
- **Mobilität:** Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) sind fußläufig erreichbar.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Gastronomie und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Fazit

Eine seltene Gelegenheit, eine „schlüsselfertige“ 4-Zimmer-Wohnung in einem begehrten Grazer Stadtteil zu erwerben. Ideal für Menschen, die modernen Standard im Altbau-Flair schätzen und ohne Stress direkt einziehen möchten.

Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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