

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:	80,00 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.









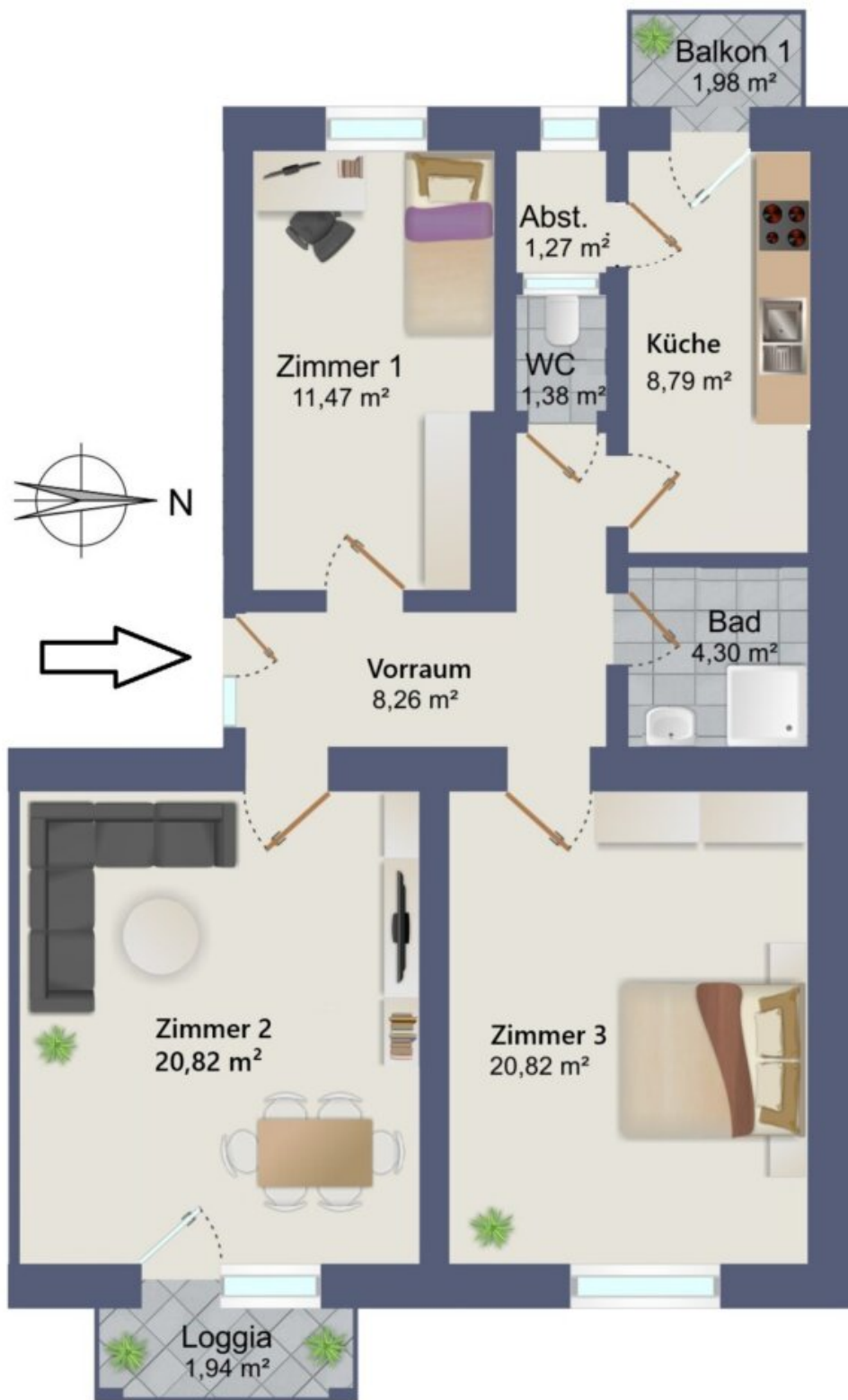












Objektbeschreibung

Ready-to-move-in: Stylish 4-Room Oasis in Top-Location Eggenberg

Sanitized Living Space with Balcony & Winter Garden – Your new home awaits!

Object address: Gaswerkstraße 48, Top 08, 8020 Graz

Are you looking for a home where you don't have to worry about anything? This approx. 80 m² large 4-room apartment in Eggenberg features fresh, modern design with thoughtful functionality. Whether as a couple, small family or for the home office need – here you will find a high-quality sanitized home, ready for immediate occupancy.

Why this apartment is your next stop:

The renovation was comprehensive and carried out with love for the detail. You are moving into a home where everything from the wiring to the lighting is up to date.

Highlights at a glance:

- **Extensive Renovation:** A lot of new – parquet flooring, modern built-in kitchen, electricity & sanitary facilities etc.
- **Clever layout:** 3 separate accessible rooms plus a cozy kitchen area.
- **Outdoor-Plus:** Relax on the balcony (west) or enjoy the street-side winter garden (east).
- **Comfort:** Walk-in shower in the bathroom and mood-setting LED built-in spotlights.

A look inside

The apartment is located on the 3rd floor (without lift) and offers an ideal layout for

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:** Rund 80 m² Wohnfläche, 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 „schlüselfertige“ 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