

**AB 01.07.2026 VERFÜGBAR I SPITZENLAGE GEGENÜBER  
FH JOANNEUM I OPTIMAL FÜR PÄRCHEN I BIM VOR DER  
HAUSTÜRE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 29160**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eggenberger Straße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	65,84 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	808,67 €
Kaltmiete (netto)	583,73 €
Kaltmiete	735,16 €
Betriebskosten:	151,43 €
USt.:	73,51 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten Strom und Heizkosten sind extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

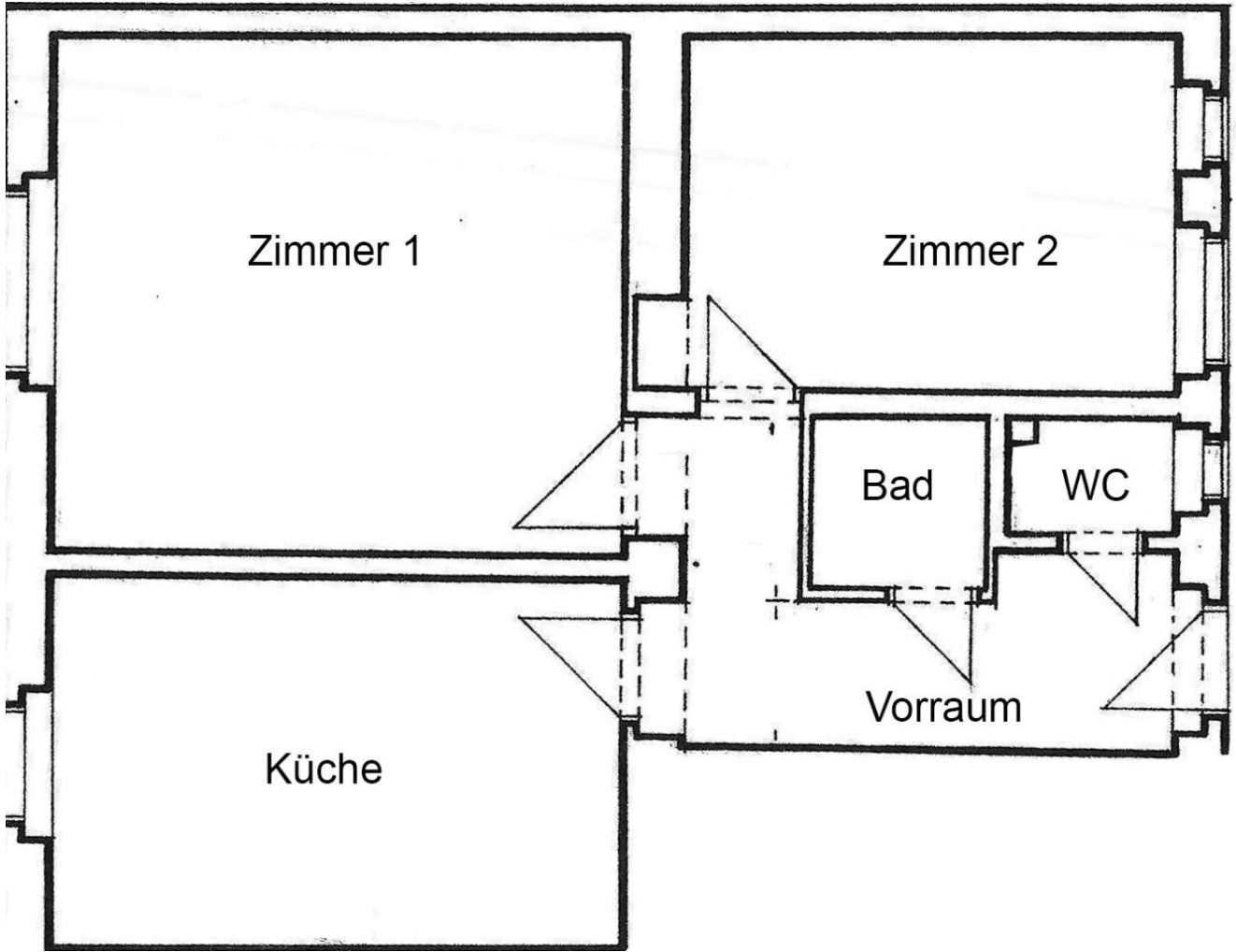
## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**







# Objektbeschreibung

## Einziehen & wohlfühlen in Eggenberg: Helle 2 Zimmer Wohnung mit Lift, Fernwärme & Einbauküche – Top 12

- **Attraktive Lage in 8020 Graz-Eggenberg – Eggenberger Straße 48**

Eine infrastrukturell starke, beliebte Wohnlage mit kurzen Wegen zu Nahversorgung, Öffis und allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – ideal für ein komfortables Stadtleben.

- **65,84 m<sup>2</sup> im 2. Stock – bequem erreichbar mit Personenlift**

Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock und ist dank Lift besonders angenehm erreichbar – ein echter Pluspunkt im Alltag.

- **Zwei separat begehbare Zimmer – flexibel nutzbar**

Beide Zimmer sind **extra begehbar** und vielseitig einsetzbar: als Wohnzimmer und Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer – je nach Lebenssituation.

- **Helle, freundliche Räume durch viele Fenster**

Dank der Fensterflächen ist die Wohnung tagsüber lichtdurchflutet und wirkt insgesamt freundlich und einladend.

- **Separate Küche mit Fenster + ausgestattete Einbauküche**

Die Küche ist extra begehbar, verfügt über ein Fenster (ideal zum Lüften) und ist bereits mit E Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spüle ausgestattet – praktisch für einen schnellen Start ohne große Zusatzinvestitionen.

- **Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss + separates WC**

Das geflieste Badezimmer bietet Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Das WC ist ebenfalls gefliest und separat begehbar – komfortabel und alltagstauglich.

- **Fernwärme & guter Planungsrahmen: aktuell vermietet bis 30.06.2026**

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Die Wohnung ist derzeit bis 30.06.2026 vermietet, Besichtigungen sind jedoch bereits mit dem aktuellen Mieter möglich – ein Start ab 01.07.2026 lässt sich dadurch hervorragend planen.

## **Willkommen in Eggenberg – einem der beliebtesten und alltagstauglichsten Stadtteile von Graz.**

In der Eggenberger Straße 48 erwartet Sie diese gepflegte 2 Zimmer Wohnung (Top 12) mit einer Wohnfläche von 65,84 im zweiten Stock. Ein Personenlift sorgt für komfortables Erreichen der Wohnung und macht den Alltag besonders angenehm.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus alle Räume separat begehbar sind – ein Grundriss, der Privatsphäre schafft und die Wohnung besonders vielseitig macht. Die zwei Zimmer eignen sich ideal als Wohnzimmer und Schlafzimmer, lassen sich aber genauso gut als Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder als Schlaf- und Kinderzimmer gestalten. Die Räume sind mit Laminatboden ausgestattet und wirken durch die vielen Fenster hell, freundlich und einladend.

Die Küche ist separat angelegt, verfügt über ein Fenster und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Zur Ausstattung gehören E Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spüle – ein klarer Vorteil, wenn Sie ohne großen Aufwand starten möchten.

Das Badezimmer ist gefliest und bietet Dusche, Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich gibt es ein separates, gefliestes WC, das extra begehbar ist – praktisch und komfortabel im täglichen Ablauf. Beheizt wird die Wohnung über Fernwärme.

**Wichtig zu wissen: Die Wohnung ist aktuell bis 30.06.2026 vermietet. Der derzeitige Mieter ermöglicht jedoch bereits Besichtigungen, sodass Sie Ihre Planung entspannt**

**und frühzeitig vornehmen können. Ein Bezug bzw. Start ist ab 01.07.2026 sehr gut möglich.**

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 <100m  
Apotheke <575m  
Klinik <625m  
Krankenhaus <1.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <125m  
Höhere Schule <175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <450m  
Einkaufszentrum <775m

#### **Sonstige**

Geldautomat <50m  
Bank <50m  
Post <300m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <25m  
Autobahnanschluss <4.150m  
Bahnhof <400m  
Flughafen <9.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap