

## **Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit modernem Wohnkomfort**



**Objektnummer: 6762/333**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert                |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 44,50 m <sup>2</sup>        |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                           |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 667,22 €                    |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 485,16 €                    |
| <b>Kaltmiete</b>         | 606,56 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 121,40 €                    |
| <b>USt.:</b>             | 60,66 €                     |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                             |

Sonstige Kosten betrifft die Küchenmiete

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66







## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 44,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten kleinen Zinshauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre ausgezeichnete Lage im beliebten Bezirk Eggenberg.

Im Rahmen einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung modernisiert und präsentiert sich als attraktiver Erstbezug. Der helle Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für gemütliches Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die moderne Einbauküche ist mit sämtlichen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt zusätzlich über eine Waschmaschine.

Das separate Schlafzimmer schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und WC sowie einem Fenster ausgestattet und sorgt für eine freundliche und helle Atmosphäre.

Eichendielen verleihen den Wohnräumen einen eleganten und zeitlosen Charakter. Die Beheizung erfolgt über moderne Infrarotpaneele, die für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Ein praktischer Kellerersatzraum im Innenhof bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab.

Eine ideale Wohnung für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einer attraktiven Lage schätzen.

### **Eckdaten:**

- Erstbezug nach Sanierung
- Ca. 44,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich
- Moderne Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Waschmaschine
- Separates Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Eichendielen
- Moderne Infrarotpaneel-Heizung
- Kellerersatzraum im Innenhof

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap