



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233351

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 259000€

Straße: Blümelstraße

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Jacqueline Fellner, MBA

Tel: +43 650 5159115

[jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

## Wohnen mit Freiraum - Moderne Neubauwohnung mit großer Terrasse in Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI!



### Wohnen mit Freiraum - Moderne Neubauwohnung mit großer Terrasse in Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI!

Diese Neubauwohnung vereint großzügiges Wohnen, privaten Freiraum und eine alltagstaugliche Lage im Grazer Westen. Auf rund 45m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung 2 gut geschnittene Zimmer und damit ausreichend Platz für Single, Paare, oder Alle, die Wohnen und Arbeiten angenehm verbinden möchten. Das absolute Highlight ist der großzügige Außenbereich: Die ca. 31m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die 16,1m<sup>2</sup> große Extensive Begrünung viel Raum für Erholung, Kinder, Haustiere oder gemütliche Sommerabende bietet. Hier

entsteht ein Wohngefühl, das weit über die eigenen vier Wände hinausgeht. Auch die Lage überzeugt: Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in 8020 Graz/Eggenberg. Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuung, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelangen Sie bequem in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in weitere Stadtteile von Graz. Ein praktisches Kellerabteil mit ca. 3,5m<sup>2</sup> rundet dieses attraktive Angebot ab. Eine Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit dem besonderen Gefühl von Freiheit, Grünraum und Lebensqualität verbinden möchten. Für das Projekt in der Blümelstraße stehen derzeit weder ein fixer Baubeginn noch ein konkreter Übergabetermin fest, da hierfür eine Vorverwertung von 50 % der Wohnungen erforderlich ist.

### Fakten Wohnung Top 2

WFL von 44,5m<sup>2</sup>

2 Zimmer

große Terrasse

extensive Begrünung

großzügiges Kellerabteil

die BK pro Monat betragen ? 4,50/m<sup>2</sup> inkl. Heizung und Rücklage!

KP der Wohnung brutto (für den Eigengebrauch) ? 259.000 ,00

KP der EG-Wohnung netto (für die gewerbliche Vermietung) ? 246.095,00

KP Parkplatz brutto ? 12.000,00

KP Parkplatz netto ? 10.800,00

KP Carport brutto ? 24.000,00

KP Carport netto ? 21.600,00

### Highlights der Wohnung Top 2

Wohnfläche 45m<sup>2</sup> mit großzügigem Raumgefühl

2 Zimmer, ideal für Single und Paare, oder Homeoffice

WO/ES/KO auf 19m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit 10,10m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Fenster 6,20m<sup>2</sup>

WC 2,0m<sup>2</sup>

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss 2,00m<sup>2</sup>

eine Terrasse mit 19,80m<sup>2</sup>, für entspannte Stunden im Freien

ein Eigengarten mit 143,50m<sup>2</sup>, Ihr privates grünes Paradies

praktisches Kellerabteil mit ca. 6,2 m<sup>2</sup> zusätzlichem Stauraum

perfekte Kombination aus Stadtleben und Rückzugsort

gute Wohnlage in Graz/Eggenberg mit solider Infrastruktur

Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuung und Gastronomie gut erreichbar

gute öffentliche Anbindung Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof

traumhafte Gartenwohnung mit echtem Wohlfühlfaktor

### Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns! Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können. In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten, damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt

Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Infrastruktur /  
Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

hwbwert: 41.3m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklassse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 259000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 5159115

E-Mail: [jacqueline.fellner@schantl-ith.at](mailto:jacqueline.fellner@schantl-ith.at)