



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 233350

erstellt am : 19.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

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>

## Entzückende Kleinwohnung mit ganz viel Flair - Balkon - in Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI! Noch in Vorverwertungsmodus!



Entzückende Kleinwohnung mit ganz viel Flair - Balkon - in Graz-Eggenberg - PROVISIONSFREI!  
Noch in Vorverwertungsmodus!

Diese Neubauwohnung vereint großzügiges Wohnen, privaten Freiraum und eine alltagstaugliche Lage im Grazer Westen. Auf 45m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung 4 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. Der 14m<sup>2</sup> große Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. 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 3,8m<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 5

WFL von 45m<sup>2</sup>

2 Zimmer

2.OG

ein Balkon

großzügiges Kellerabteil

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

KP der Wohnung brutto (für den Eigengebrauch) ? 249.000,00

KP der EG-Wohnung netto (für die gewerbliche Vermietung) ? 236.095,00

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 5

Wohnfläche mit 45m<sup>2</sup>, guter Wohnungsschnitt

2 Zimmer, ideal für Single, oder Paare

WO/ES/KO auf 18m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit 10,1m<sup>2</sup>

Badezimmer 5,6m<sup>2</sup>, mit WC, Dusche und Waschmaschinenanschluss

ein Vorraum mit 9,8m<sup>2</sup>

ein Balkon mit 14m<sup>2</sup> in N-Ausrichtung, für entspannte Stunden im Freien

ein praktisches Kellerabteil mit 3,8m<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 Neubauwohnung 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. 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: 249000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Jacqueline

Nachname: Fellner, MBA

Tel.: +43 650 5159115

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