

Inserat ID: 200898

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 115000€

Straße:

8052 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Marianne Cappello

Tel: +43 676 79 09 309

m.cappello@bestinvest-immo.at

Wohnfläche: 45.33m<sup>2</sup>

## Wunderbare Lage in Eggenberg - 2 Zimmerwohnung mit tollem Ausblick



Hier kommt eine gut aufgeteilte 2-Zimmerwohnung mit Balkon und schönem Ausblick zum Verkauf.

\* 2 schöne große Räume mit Südausrichtung (1 Wohnküche mit Zugang zum Balkon, 1 Schlafzimmer)

\* Die Wohnküche hat eine abgetrennte Küchennische

\* das Schlafzimmer hat einen abgetrennten Raum, der als Büro, zusätzlicher Schlafplatz etc. nutzbar ist

\* 1 WC und 1 neuwertiges Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Das Wohnhaus selbst ist thermisch saniert und in einem sehr guten Allgemeinzustand mit guten Energiewerten. Für die thermische Sanierung ist ein offenes Landesdarlehen und ein Kredit mit ca. EUR 10.700 offen und wird über die Betriebskosten abgerechnet (ca. EUR 100 pro Monat bis 10/2033). Die derzeitige E-Heizung könnte durch eine Gasheizung (Anschluss im Haus) ausgetauscht werden.

Die Lage ist wunderbar, ruhig, mit Ausblick auf Johann und Paul. Die Nähe zur Straßenbahn 7 und 17, Bus 62 macht den Standort attraktiv. Besonders gut ist die in Fußnähe befindliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeit, Post, Bank, Kaffee, Friseur etc. Parkflächen befinden sich am Grundstück, Keller ist vorhanden, Fahrradabstellraum. 3.Stock ohne Lift.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder  
& Schulen  
Schule &lt;1.000m Kindergarten &lt;500m Universität  
&lt;1.500m Höhere Schule &lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige  
Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;2.000m Verkehr  
Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Bahnhof &lt;2.000m Flughafen  
&lt;9.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 45.33m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 35.13m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.89m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 115000€

Nebenkosten: 127€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marianne

Nachname: Cappello

Tel.: +43 676 79 09 309

E-Mail: m.cappello@bestinvest-immo.at