

**Eigentum in Graz-Eggenberg: 2-Zimmer Wohnung mit
Küche & Innenhof-Parkplatz**



20251001_093539314_iOS

Objektnummer: O2100166605

Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,60 m ²
Gesamtfläche:	48,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	154.999,00 €
Betriebskosten:	122,47 €
Heizkosten:	69,27 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

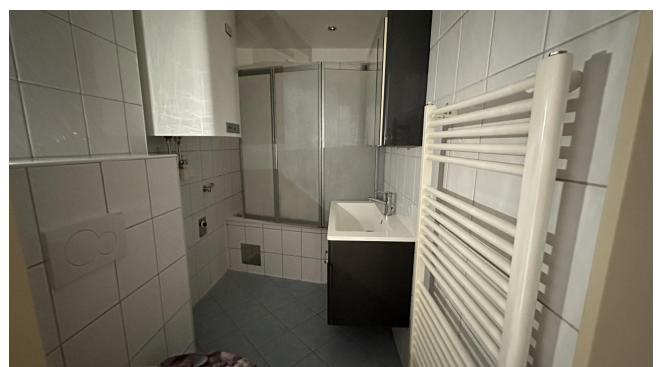
Provisionsangabe:

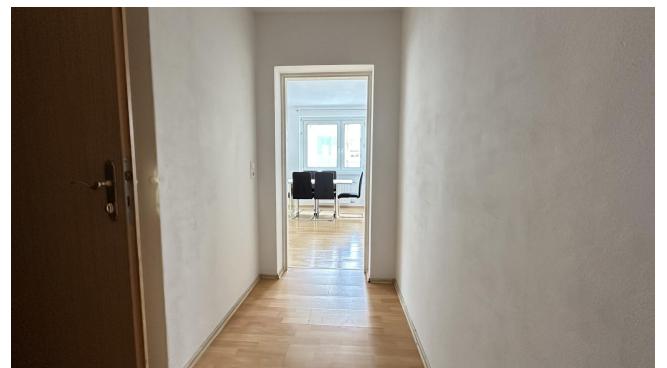
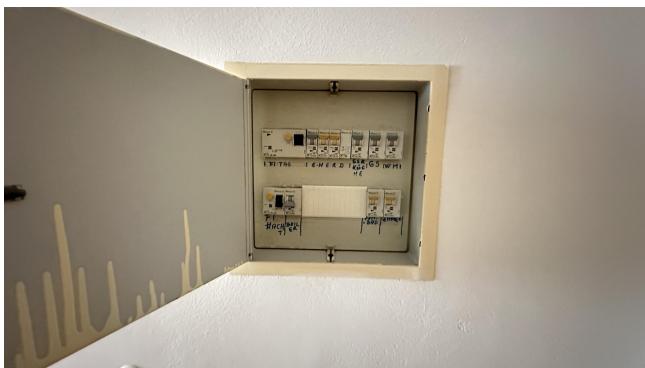
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Ramadan Salihu

Papst Immobilien GmbH
Grazer Straße 48
8101 Gratkorn

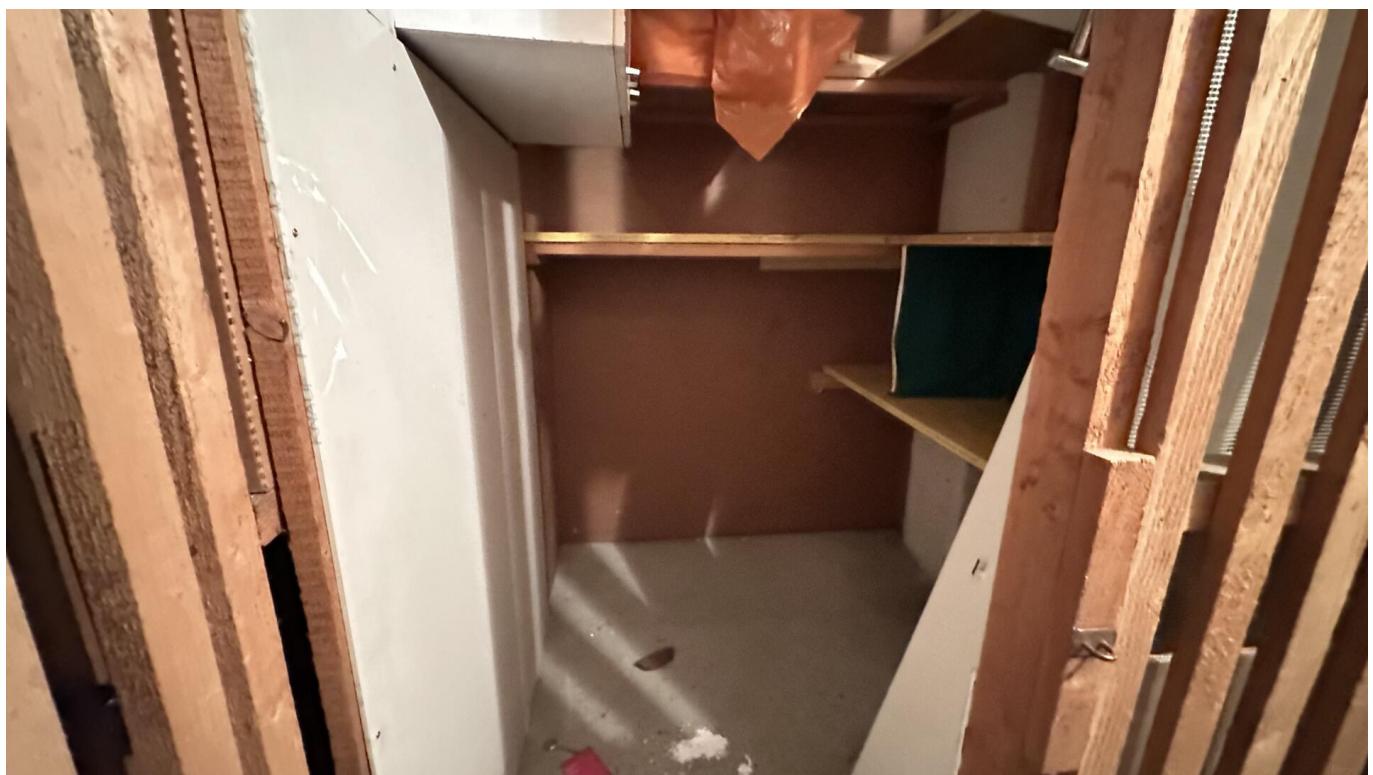












Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser charmanten **2-Zimmer Wohnung** im 1. Obergeschoss (kein Lift) – ideal für **Singles, Paare** oder **Anleger**, die eine gut aufgeteilte Stadtwohnung mit angenehmer Wohnatmosphäre und solider Ausstattung suchen.

Die Wohnung überzeugt durch **günstige Betriebskosten, Fernwärme, dreifach verglaste Fenster** und eine **möblierte Küche**.

Parkplätze im Innenhof stehen zur Verfügung, sind jedoch **nicht zugeordnet**.

Die **Couch** und der **Esstisch** können auf Wunsch übernommen werden.

Die Lage überzeugt durch **urbane Infrastruktur, gute Erreichbarkeit** und **wertbeständige Wohnqualität**.

Ausstattung & Highlights

- 2 helle, gut geschnittene Zimmer
- Fernwärme – effiziente und zentrale Wärmeversorgung
- 3-fach Verglasung – optimale Dämmung und ruhiger Wohnkomfort
- Möblierte Küche – sofort nutzbar, ohne Mehraufwand
- Couch & Esstisch abzugeben – erleichtert den Einzug
- Parkplatz im Innenhof (nicht zugeordnet) – freie Nutzung ohne Stellplatzbindung
- Günstige Betriebskosten – niedrige monatliche Belastung
- Gute Grundrissstruktur – klare Raumaufteilung und pflegeleichte Gestaltung

Lageprofil & Vorteile

Die Wohnung befindet sich im **beliebten Stadtteil Graz-Eggenberg**, einer **aufstrebenden und zentral gelegenen Wohngegend** mit hoher Lebensqualität.

Die Umgebung überzeugt durch:

- Stadtnahe Lage mit schnellen Verbindungen ins Grazer Zentrum
- Gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken, Schulen & Kindergärten im Umkreis
- Öffentlicher Verkehr: Buslinien in Gehdistanz, mit direkter Verbindung ins Zentrum
- Verkehrsberuhigung & Tempo 30: Umgestaltung der Wohnstraße, neue Begrünung und Baumpflanzungen vorgesehen
- Ruhige Wohnlage trotz zentraler Position – keine durchfahrtsorientierte Hauptstraße, geringes Verkehrsaufkommen
- Nähe zur **FH Joanneum** und anderen Bildungseinrichtungen – optimal für Studierende, Berufseinsteiger oder Vermietung

Diese Kombination aus **zentraler, aber ruhiger Lage, moderner Ausstattung und verlässlicher Infrastruktur** macht die Wohnung sowohl für **Eigennutzer** als auch **Kapitalanleger** attraktiv.

Singles und Paare profitieren von Wohnkomfort und Lagequalität – Investoren von stabiler Nachfrage und Wertentwicklung.

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten, aber teils überarbeitungsbedürftigen Zustand**.

Türen, eine Herdplatte sowie einige Holzverkleidungen sind reparaturbedürftig. Positiv hervorzuheben ist, dass die **gesamte Elektrik bereits vollständig erneuert** wurde und somit dem aktuellen Stand der Technik entspricht – eine **stabile Basis für langfristige Nutzung oder Modernisierung**.

Kaufpreis: 154.999 €

Die Wohnung bietet ein attraktives Mietpotenzial mit einer **marktüblich erzielbaren Nettomiete von rund 500 - 570 € monatlich**, abhängig von Ausstattung und Mietdauer.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das **vollständige Exposé inklusive dem Link zum Videorundgang** zu.

Kontakt: Für Anfragen bitte ausschließlich per Mail oder WhatsApp.

Ramadan Salihu – [Whatsapp](#)

Besuchen Sie unsere Webseite www.papst-immo.at für unser vollständiges Immobilienangebot, da nicht alle Inserate online veröffentlicht werden.