

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg - gepflegt, sonnig und vermietet



Wohn- Esszimmer - W 9

Objektnummer: O2200166956

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

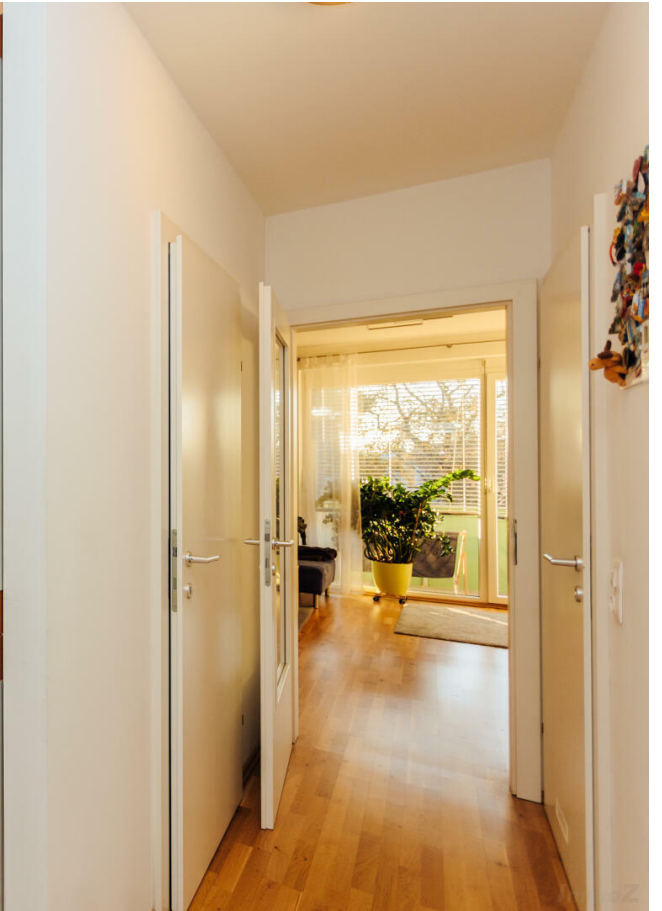
Adresse	Gaswerkstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1990
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,22 m ²
Gesamtfläche:	47,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	199.400,00 €
Betriebskosten:	86,88 €
Infos zu Preis:	

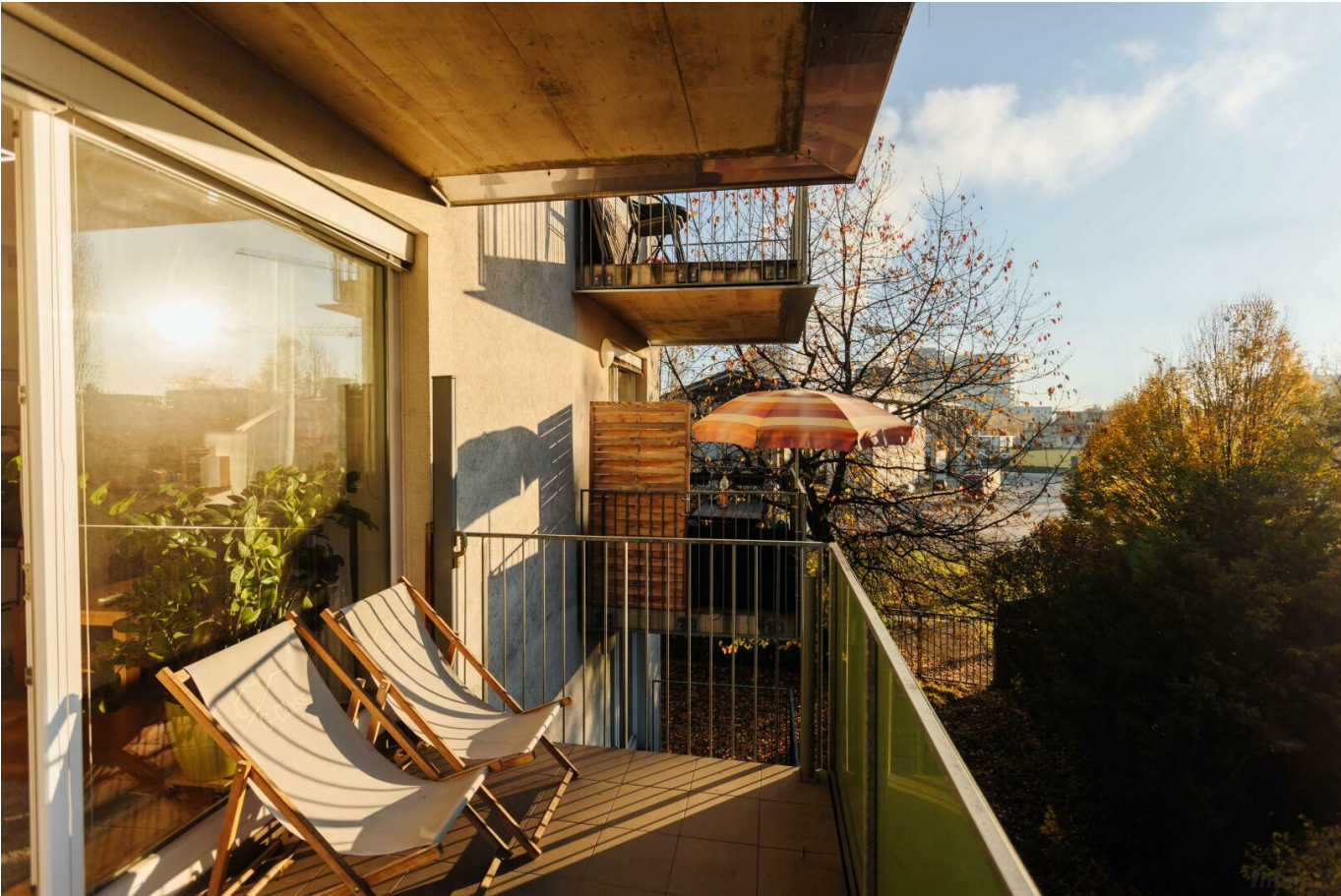
exkl. gesetzl. MWSt. - Preise wurden automatisch aus Fläche und Quadratmeterpreisen berechnet

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

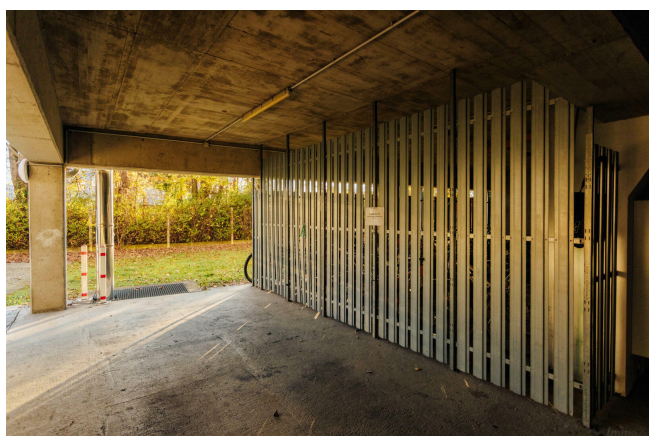
Ihr Ansprechpartner







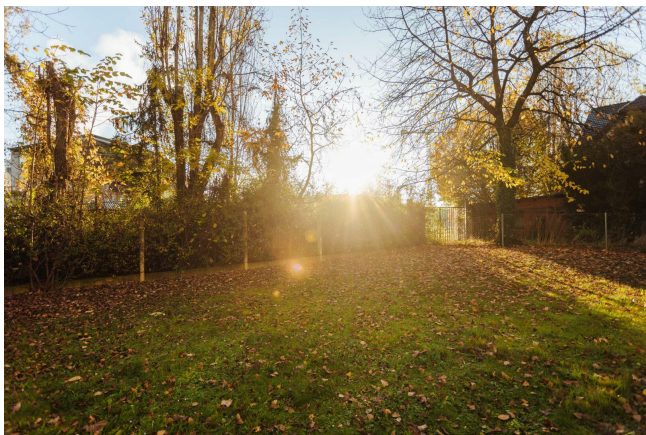






- | Zone | Room |
|------|---------------------|
| 1 | Fl. Allgemein |
| 2 | Fl. Handl. |
| 3 | GS |
| 4 | WM |
| 5 | Schule, Küche |
| 6 | Wohnzimmer |
| 7 | Schlafzimmer |
| 8 | Bad / WC / Vorräume |

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	1	1	1	2	2	2	3	4	5	6	7	8

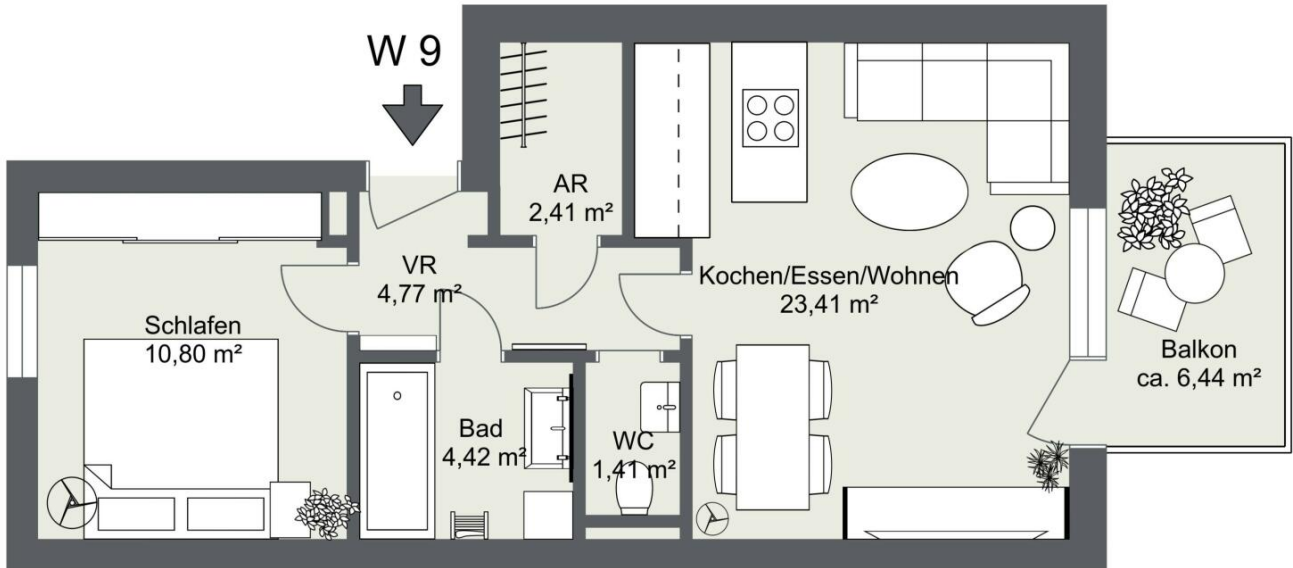


2. OG - ca. 47,22 m² WNFL



Gaswerkstraße 77 W 9

2. OG - ca. 47,22 m² WNFL



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg - gepflegt, sonnig und vermietet

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **gepflegte, helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung** in ausgezeichneter Lage von Graz-Eggenberg.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss** eines modernen Wohnhauses (Baujahr ca. 1990) und ist bequem über den **Lift** erreichbar.

Mit ihrer **durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnräumen** und einem **südseitigen Balkon** bietet sie hohen Wohnkomfort.

Aktuell **befristet vermietet**, eignet sich die Wohnung sowohl als **solide Anlage mit sofortiger Rendite** als auch für **späteres Eigennutzen** - etwa als Starterwohnung, Zweitwohnsitz oder Altersvorsorge.

Objektdetails - Wohnung Top 9

- **Wohnnutzfläche:** ca. 47,22 m²
- **Zimmer:** 2
- **Stockwerk:** 2. OG (mit Lift)
- **Balkon:** ca. 6,5 m², südseitig
- **Heizung:** Fernwärme
- **Zustand:** gepflegt, analog Top 8
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **PKW-Stellplatz:** Nr. 23 im Innenhof inklusive

Wirtschaftliche Eckdaten

- **Betriebskosten (netto):** € 86,73 / Monat (ca. € 1,80 / m²)
- **Nettomiete Wohnung & Parkplatz:** € 471,12 / Monat (ca. € 12,00 / m²)
- **Kaufpreis (netto, Anleger):** € 199.400,-- zzgl. 20 % USt.
- **Kaufpreis: (Privatkauf - keine USt.)** € 220.000,--

Lage & Infrastruktur

Graz-Eggenberg gehört zu den **begehrtesten Wohnlagen** der Stadt und überzeugt durch ausgezeichnete Infrastruktur:

- **FH Joanneum, UKH Graz und Schloss Eggenberg** in unmittelbarer Nähe
- **Straßenbahn- und Busanbindung** fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Freizeitangebote in der Umgebung

Die **ruhige, aber zentrale Lage** sorgt für hohe Lebensqualität und dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Besonderheiten

- Lichtdurchflutete, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- Süd-Balkon mit schönem Ausblick
- Lift, Kellerabteil und eigener Parkplatz
- Gepflegtes Wohnhaus mit solider Bausubstanz
- Sehr gute Vermietbarkeit durch Lage und Infrastruktur
- Laufendes Mietverhältnis - sichere Rendite

Fazit

Diese helle, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Graz-Eggenberg ist ein **attraktives Investment** mit sofortigen Mieteinnahmen und stabilem Wertentwicklungspotenzial.

Gleichzeitig bietet sie die Option auf **späteres Eigennutzen** in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz - ideal für **Anleger und Privatkäufer** gleichermaßen.