

# **Top-sanierte moderne Eigentumswohnung – Erstbezug in Eggenberg**



Hauseggerstraße 39 W3-06

**Objektnummer: O2100167400**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauseggerstraße 39
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	162,66 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH  
Quergasse 5/EG



immoz





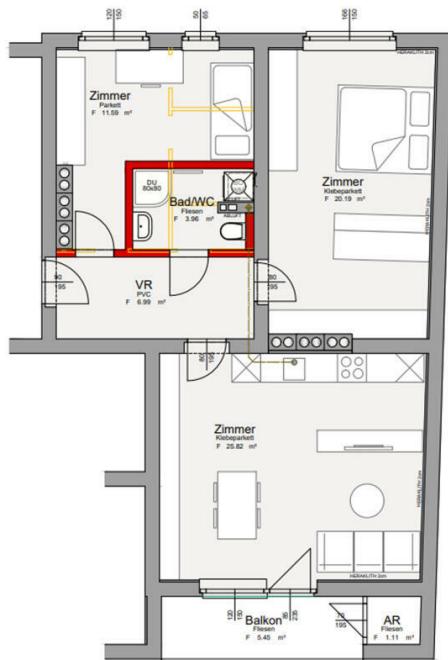








## Grundriss



# Objektbeschreibung

**Moderne Eigentumswohnung aus 1969 – komplett erneuert auf den technischen Stand von 2025**

## **Ihr Vorteil: Erstbezug nach Komplettanierung**

Profitieren Sie von einer Wohnung, die technisch und optisch **auf modernstem 2025-Niveau** ist – energieeffizient, hochwertig und ohne jeglichen Aufwand sofort bezugsfertig.

Diese stilvoll erneuerte Wohnung verbindet den Charme eines klassischen Baujahres mit dem Komfort zeitgemäßer Ausstattung. Das Objekt aus 1969 wurde **vollständig kernsaniert** und in hochwertiger Erstbezugsqualität neu hergestellt – ideal für alle, die modernes Wohnen ohne Renovierungsbedarf schätzen.

## **Highlights der Sanierung (2025)**

- **Komplette Erneuerung aller Leitungen** (Wasser, Heizung, Strom)
- **Neuer Estrich mit Fußbodenheizung**, einzeln steuerbar in jedem Raum
- **Elegante, deckenbündige LED-Lichtleisten**, dimmbar für jede Lichtsituation
- **Hochwertige Bodenbeläge:**
  - Feinsteinzeug in modernen, zeitlosen Farbtönen
  - Landhausdiele in Eichenoptik (Splitteiche)
- **Neue Deckenisolierung** für optimale Energie- und Lärmschutzeffizienz
- **Flächenbündige Innentüren** für ein harmonisches, minimalistisches Wohnkonzept
- **Netzwerkanschlüsse in allen Räumen** – perfekt für Homeoffice und Multimedia
- **Integrierte Alarmanlage** für zusätzliche Sicherheit
- **Großzügige Loggia** – ideal zum Entspannen im Freien
- **Kellerabteil** – praktischer Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird

## **Luxuriöses Bad – Komfort auf höchstem Niveau**

- **Walk-in-Regendusche**
- **Hochwertige Armaturen** in Bad und WC
- Stilvolles, modernes Design mit erstklassigen Materialien

## **Küche – Design & Funktionalität vereint**

Die Wohnung ist mit einer **hochwertigen DAN-Küche** ausgestattet, inklusive:

- **BORA-Abzugssystem**
- **Markengeräte** wie Backrohr, Geschirrspüler und Kühlschrank

Ein besonderes Highlight für alle, die modernes Kochen und klare Linien schätzen.

## **Sanierungsdarlehen**

Zwei Sanierungsdarlehen mit Gesamtaufwand von monatlich € 214,03 mit Darlehenslaufzeit bis 2027/2028 müssen mit übernommen werden (Stand 30.11.2023 Gesamt: € 12.163,42 inkl. Darlehenszuschuss).

## **Kosteninformationen**

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten je nach Verbrauch.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv mit dem Verkaufsprozess beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.