

***AB 1.JUNI* I BALKON I HAUPTBAHNHOF I WG TAUGLICH
I MODERN SANIERT I TOP-LAGE I HAUSTIERE
WILLKOMMEN I BADEWANNE I PARKPLATZ I SEHR HELL
I TOLLE KÜCHE I ABSTELLRAUM I**



Objektnummer: 37415

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

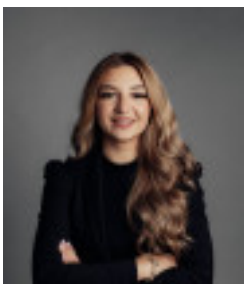
Adresse	Prankergasse 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,13 m ²
Nutzfläche:	73,13 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,20 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	784,11 €
Kaltmiete (netto)	530,00 €
Kaltmiete	712,83 €
Betriebskosten:	182,83 €
USt.:	71,28 €
Infos zu Preis:	

Angeführter Mietpreis inkl. BK und UST. Strom- sowie Heizkosten kommen noch hinzu.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

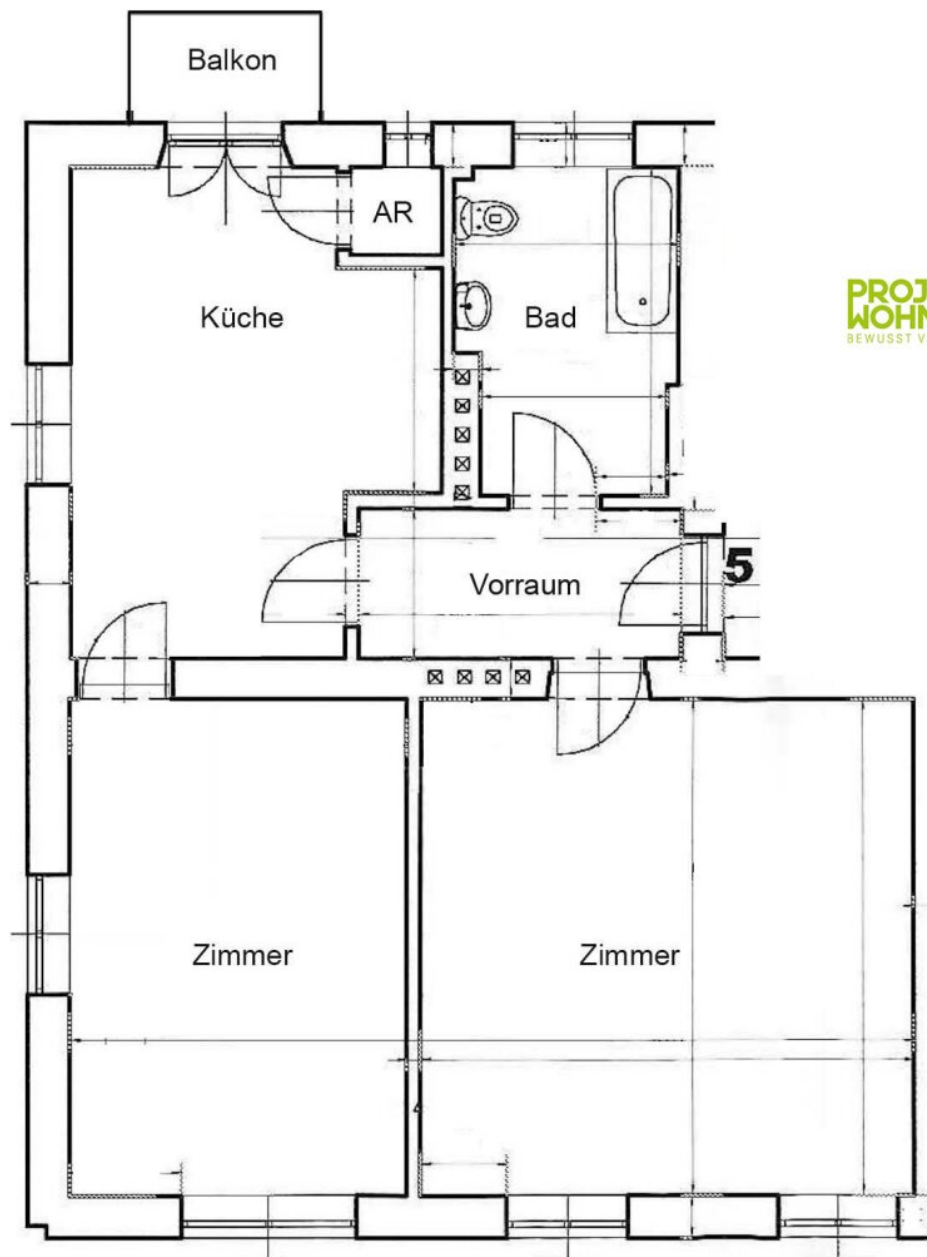
Ihr Ansprechpartner











**PROJEKT
WOHNEN**
BEWUSST VISIONÄR

Objektbeschreibung

Charmant. Hell. Mit Balkon & Blick ins Grüne – wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in Graz mit perfektem Grundriss ab 1.Juni verfügbar!

- **Zentrale Lage in der Prankergasse 68**

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in ruhiger Innenhoflage – mitten in Graz und dennoch angenehm abgeschirmt. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar.

- **Großzügige Wohnfläche mit 73,13 m²**

Perfekt geschnittener Grundriss mit 2 separat begehbaren Zimmern, ideal für Singles, Paare, WGs oder kleine Familien – hier ist Platz für Leben, Arbeiten und Wohlfühlen.

- **Heller Wohnkomfort**

Dank großer Fensterflächen sind alle Räume tagsüber lichtdurchflutet. Die Küche sowie beide Zimmer überzeugen mit freundlicher Helligkeit und modernem Bodenbelag.

- **Voll ausgestattete, moderne Küche mit Essbereich**

Die Küche bietet nicht nur viel Platz zum Kochen und Genießen, sondern ist mit Kühlschrank samt Gefrierfach, Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler und Spüle bestens ausgestattet – dazu noch ein praktischer Abstellraum!

- **Traumhafter Balkon in den Innenhof**

Der Balkon lädt zum Verweilen ein – ob Morgencappuccino, Abendwein oder Lieblingsbuch – hier genießt man Ruhe und Ausblick ins Grüne mitten in der Stadt.

- **Modernes Badezimmer mit Tageslicht**

Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank, Fenster, Waschmaschinenanschluss und WC – hell, sauber und komfortabel. Die Toilette ist sogar separat vom Vorraum aus begehbar.

- **Fernwärme & gute Parkmöglichkeiten**

Beheizt wird die Wohnung nachhaltig mittels Fernwärme. Parkplätze im Innenhof können zusätzlich gemietet werden (derzeit Warteliste), alternativ gibt es ausreichend Parkplätze in der grünen Zone direkt vor dem Haus.

- **Verfügbar ab 1. Juni – Besichtigungen ab sofort möglich**

Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt, ist aber ab Juni bezugsbereit. Gerne können wir schon jetzt individuelle Besichtigungstermine vereinbaren.

Einziehen, wohlfühlen, aufblühen – Ihre neue Wohnung wartet schon auf Sie!

Willkommen in dieser traumhaft gepflegten 2-Zimmer-Mietwohnung in der Prankergasse 68 in Graz. Die Wohnung liegt im 2. Stock (ohne Lift – aber dafür bleibt man hier charmant in Bewegung!) eines ruhigen und gepflegten Wohnhauses. Sie begeistert mit einem durchdachten Grundriss und ihrer hellen, freundlichen Atmosphäre.

Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum – beleuchtet durch hochwertige Deckenspots. Von hier aus sind alle Räume separat begehbar. Die beiden Zimmer eignen sich perfekt als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer – dank ihrer Großzügigkeit und Helligkeit sind Sie bei der Nutzung ganz flexibel.

Die moderne Küche ist ein echtes Highlight: mit viel Stauraum, durchdachter Ausstattung und direktem Zugang zum Balkon – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzliche Ordnung.

Das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Badewanne, Fenster, Waschbecken mit Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss – alles da! Haustiere sind hier übrigens herzlich willkommen.

Die Gesamtmiete enthält bereits die Betriebskosten und Umsatzsteuer – nur Heizung und Strom kommen extra hinzu.

Lust auf ein neues Zuhause mit Stil, Licht und Lebensqualität? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <525m

Klinik <800m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <575m

Kindergarten <375m

Universität <675m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <450m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <175m

Flughafen <9.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap