

**Ab sofort! Zentral und Gemütlich: 2-Zimmer-Wohnung in  
Graz wartet auf Sie!**



**Objektnummer: 2497**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	638,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	410,00 €
<b>Kaltmiete</b>	551,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,94 €
<b>Heizkosten:</b>	86,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6  
1010 Wien

T +4312632555

H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur









## Objektbeschreibung

**Lage:** Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und gut erreichbaren Lage in der Stadt. In der Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Annehmlichkeiten des städtischen Lebens.

**Aufteilung:** Die Wohnung besteht aus 2 geräumigen Zimmern, die sich flexibel als Schlafzimmer, Wohnzimmer und Büro nutzen lassen. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

**Küche:** Die moderne Küche ist voll ausgestattet mit hochwertigen Geräten, großzügigem Stauraum und einer stilvollen Arbeitsfläche. Sie bietet genügend Platz für kulinarische Aktivitäten.

**Badezimmer:** Das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und verfügt über moderne Sanitäreinrichtungen. Es ist sowohl funktional als auch ästhetisch ansprechend.

### Ausstattung:

- Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkettboden ausgelegt, der ein angenehmes Ambiente schafft.
- Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick auf die Umgebung.
- Die gesamte Wohnung ist in neutralen, ansprechenden Farbtönen gehalten, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

410,00

Hauptmietzins

Heizkosten nach NFL 86,72

Betriebskosten 141,94

USt.

Gesamtmiete **711,19**

**Kaution: 2.300,00**

Die Vergabe der Wohnung erfolgt befristet auf einen Zeitraum von **3 Jahren, ein Befristungsabschlag wurde bei obigem Hauptmietzins bereits berücksichtigt.**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap