

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Carport in Graz-Liebenau**



**Objektnummer: 961/34572**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	55,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	63,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,02
<b>Gesamtmiete</b>	796,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	584,00 €
<b>Kaltmiete</b>	679,11 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,11 €
<b>Heizkosten:</b>	41,88 €
<b>USt.:</b>	75,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



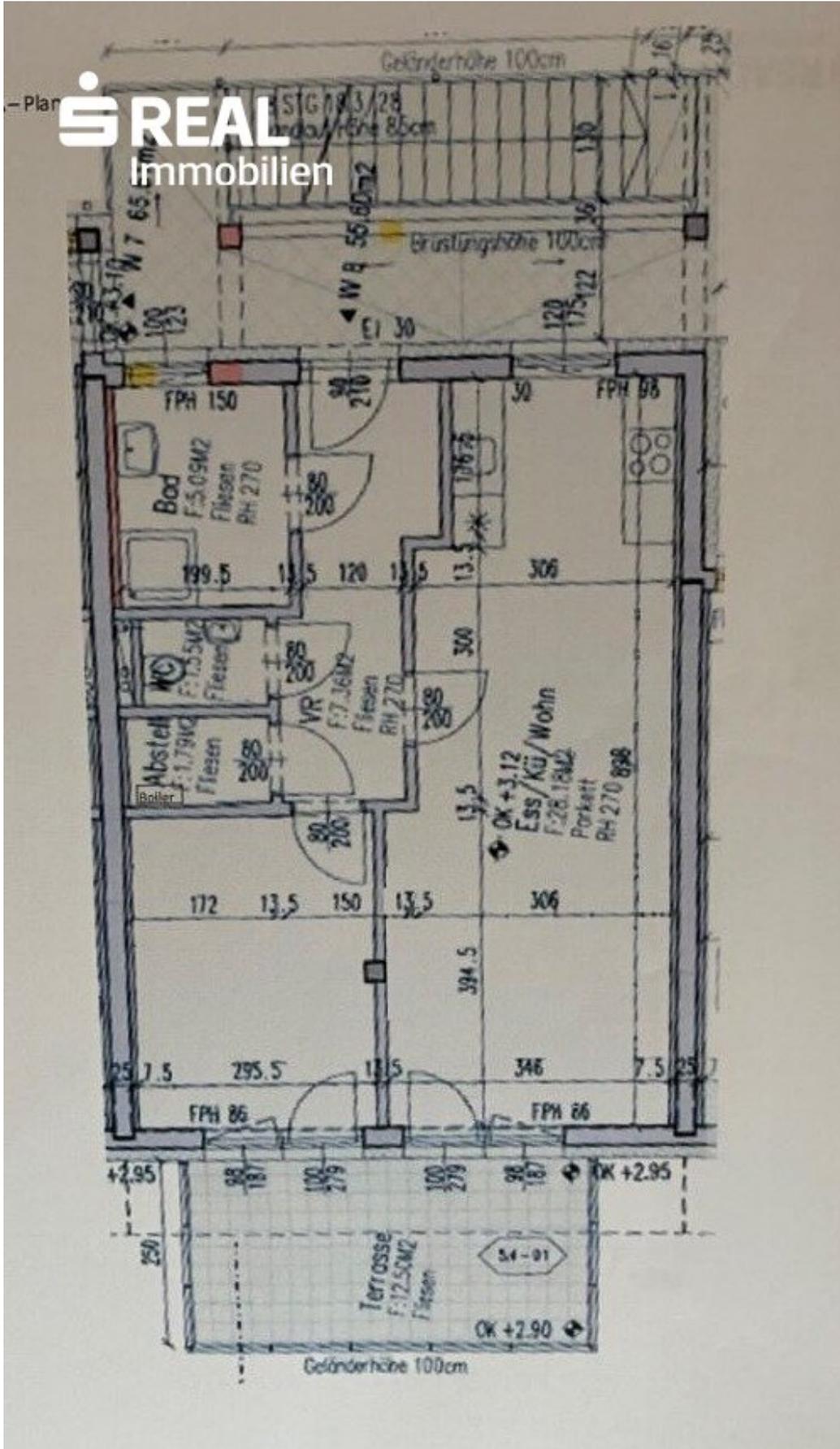
**Mag. Christoph Friedmann**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese helle **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von ca. **55,6 m<sup>2</sup>** im **1. Obergeschoss** ohne Lift.

Die Wohnung hat eine **süd-westlich** ausgerichtete **12,5 m<sup>2</sup> große Terrasse**.

Der Wohnung sind außerdem ein eigenes **Carport** und ein **Kellerabteil** zugeordnet.

### Aufteilung und Ausstattung:

Vorraum, Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss, Toilette separat, großer Wohn-Essbereich mit Küche und Zugang zur Terrasse. Die Küche ist mit Geschirrspüler, E-Herd, Kühlschrank mit Gefrierfach und Dunstabzug (Umluft) ausgestattet. Das Schlafzimmer ist vom Gang zu begehen und ist süd-westlich ausgerichtet und hat einen Zugang zur Süd-West-Terrasse

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt. Die Kosten hierfür sind in Form einer Akonto-Zahlung bereits im angegebenen Mietpreis berücksichtigt. Die Abrechnung erfolgt über den tatsächlichen Verbrauch, direkt mit dem Wärmelieferanten.

Es fällt eine Kautions von € 2400,- an und die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet vermietet.

Es fällt kein Maklerhonorar an!

Gerne können Sie sich einen virtuellen Eindruck der Wohnung über unseren 360-Grad-Rundgang machen!

***Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie mich gerne kontaktieren!***

***Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!***

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**  
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.