

**2 Monate Mietfrei | *WOW* | 8010 GRAZ | AUGARTENNÄHE
I HAUSTIERE WILLKOMMEN I AB SOFORT I WG
GEEIGNET**



Objektnummer: 37704

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

Zahlen, Daten, Fakten

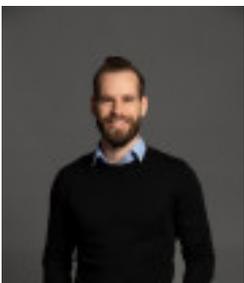
Adresse	Pestalozzistraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,29 m ²
Nutzfläche:	72,29 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	848,23 €
Kaltemiete (netto)	848,23 €
Kaltemiete	848,23 €
Infos zu Preis:	

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

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



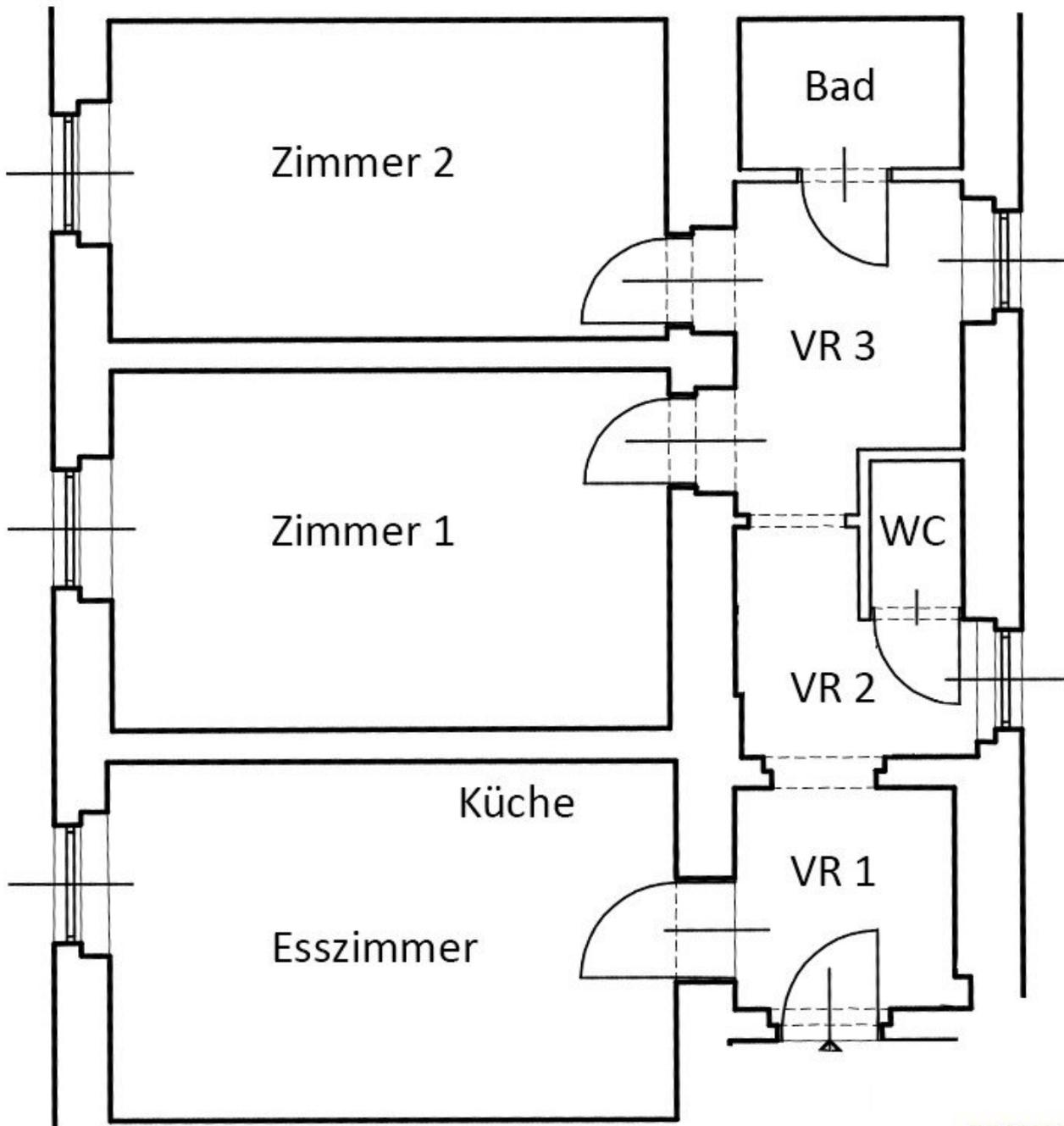
DI Markus Liebeg







**PROJEKT
WOHNEN**
BEWUSST VISIONÄR



Objektbeschreibung

Exquisite Sonnendurchflutete Oase im Herzen von Graz: Elegante 72 m² in der Pestalozzistraße 79 - Perfekt für Familien, Pärchen und Studenten WG

- **Einladende Lage:** Mitten in 8010 Graz, ruhig gelegen im 2. Stock der Pestalozzistraße 79, bietet diese Wohnung eine Oase der Ruhe in städtischer Umgebung.
- **Lichterfüllte Räume:** Dank der idealen Ausrichtung genießen Sie in allen Zimmern Tageslicht pur, was die Wohnung tagsüber hell und lebendig macht.
- **Voll ausgestattete Küche:** Eine moderne Küche mit Kühlschrank, Gefrierfach, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und großzügigem Essbereich als Mittelpunkt des Zusammenlebens.
- **Privatsphäre garantiert:** Zwei gleich große, separat begehbare Zimmer mit außenliegenden Jalousien für perfekte Abdunklung und persönlichen Freiraum.
- **Moderne Sanitäranlagen:** Ein hochmodernes Badezimmer mit Dusche und separatem WC, inklusive Waschmaschinenanschluss
- **Komfortables Wohnklima:** Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt.
- **Rundum-Sorglos-Paket:** Betriebskosten und USt sind in der Miete inkludiert; Kosten für Heizung und Strom kommen zusätzlich.

Treten Sie ein in Ihr neues Zuhause in der Pestalozzistraße 79 und entdecken Sie eine Welt, in der Komfort und Stil auf perfekte Weise miteinander verschmelzen. Diese 72 m² große Wohnung im zweiten Stockwerk überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das lichtdurchflutete Ambiente, das jeden Winkel mit Leben füllt. Der großzügige Vorraum dient als

Herzstück der Wohnung, von dem aus jeder Raum erreichbar ist. Er bietet nicht nur ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum, sondern wird auch durch hochwertige Deckenspots in ein einladendes Licht getaucht.

Die Küche ist ein Traum für jeden Hobbykoch und zukünftigen Gastgeber: voll ausgestattet mit modernen Geräten, bietet sie genügend Raum für kulinarische Kreationen und gesellige Abende. Der Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und zum Verweilen ein.

Die zwei separaten Schlafzimmer bieten individuellen Rückzugsort und sind dank der außenliegenden Balken Ihr persönliches Dunkelkammer, wenn Sie es wünschen. Das Badezimmer ist eine moderne Wohlfühloase mit Dusche und ansprechendem Design, inklusive praktischem Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Zuhause, das zum Bleiben einlädt – Haustiere inklusive, denn sie machen das Leben erst richtig liebevoll. Die Lage in Graz bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbanem Lebensstil. Nur wenige Schritte entfernt finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Parks und exzellente Verkehrsanbindungen, die Sie schnell in alle Teile der Stadt bringen.

Diese Wohnung in der Pestalozzistraße 79 ist ab sofort verfügbar und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden. Wenn Sie nach einem Ort suchen, der moderne Annehmlichkeiten, Privatsphäre und eine einladende Atmosphäre bietet, dann haben Sie hier Ihr neues Zuhause gefunden.

Freuen Sie sich schon mal auf eine Wohnungsbesichtigung, die mehr Spaß macht als Einhorn-Rodeo im Regenbogenland! Ich kann es kaum erwarten, Ihre Anfragen zu beantworten und Ihnen die Türen zu Ihrem möglichen neuen Zuhause zu öffnen – bringen Sie Ihre beste Laune mit, denn bei uns sind gute Vibes und herzhaftes Lachen im Mietpreis inklusive

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 <125m

Apotheke <250m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.600m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <275m
Universität <450m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <850m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <475m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <100m
Autobahnanschluss <3.750m
Bahnhof <900m
Flughafen <7.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap