

## 2-Zimmerwohnung mit Terrasse



Terrasse

**Objektnummer: 141/79798**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	47,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 49,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	808,48 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	574,28 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,23 €
<b>USt.:</b>	78,54 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	55,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



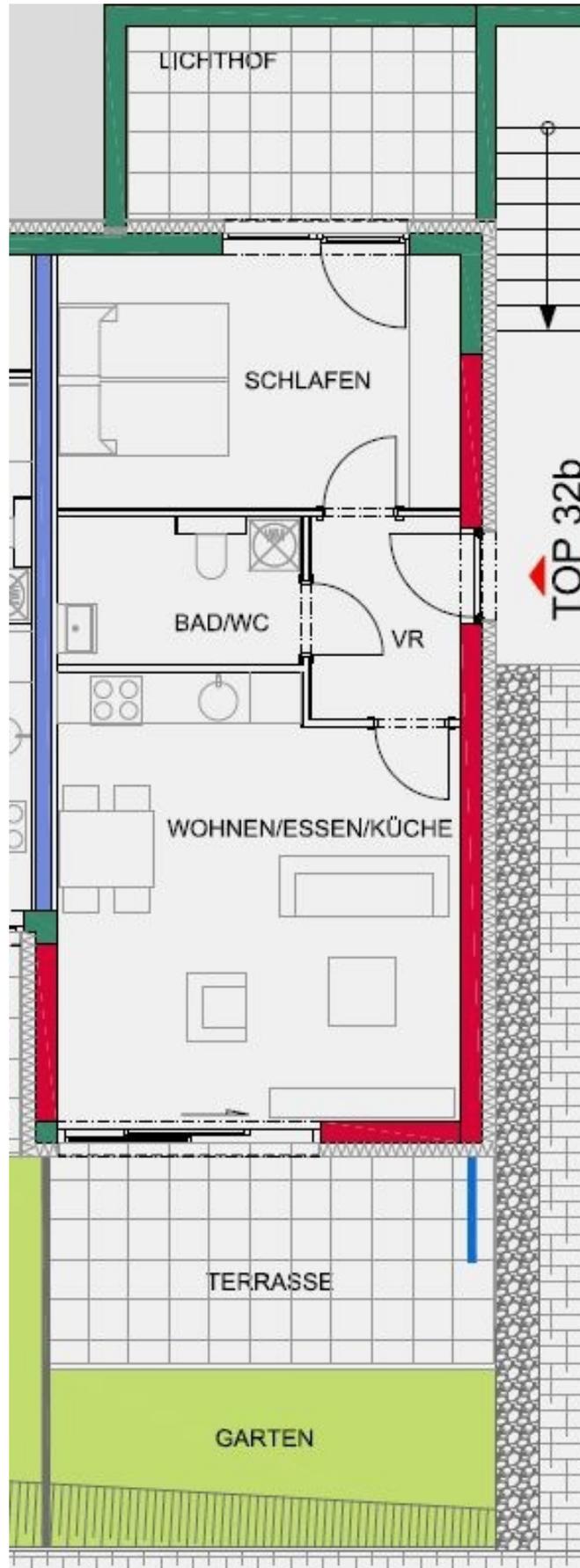
**Florian Schwarzenberger**

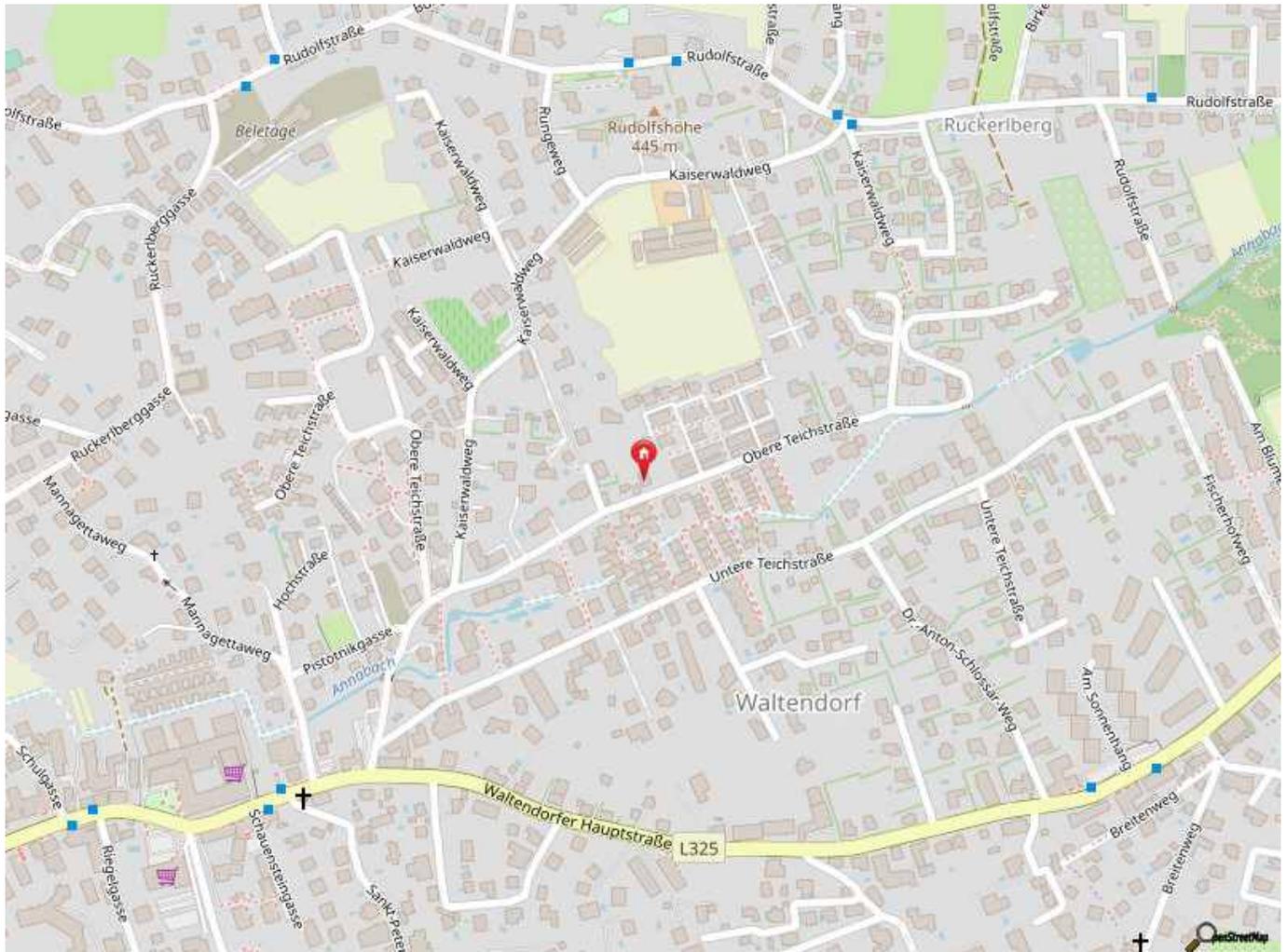
Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 702









## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmerwohnung befindet sich in einem Wohngebäude am Südhang des Ruckerlbergs und bietet viel Ruhe!

Die ca. 47,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn/Essbereich mit Küchenzeile und Zugang zur Terrasse/Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Lichthof
- Terrasse/Garten

Ein Kellerabteil und ein TG-Platz sind der Wohnung zugeordnet und bereits im Mietpreis inbegriffen.

### **Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:**

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Heizkosten und Energiekosten sind nicht inkludiert.

### **Zusätzliche Kosten:**

Heizkostenkonto: € 92,52 pro Monat (brutto)

### **Lage und Infrastruktur:**

Eine unmittelbare Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gegeben. Die hervorragende Erreichbarkeit der Innenstadt und der Autobahn ist ein absoluter Standortvorteil – für berufliche Vielfahrer und auch für Ausflüge - Mobilität mit und ohne Auto ist somit gewährleistet. In der unmittelbaren Nähe zur Oberen Teichstraße finden Sie eine perfekte Infrastruktur mit einem Kindergarten, einer Volksschule, Cafés und vielem mehr. Mehrere Sport- und Freizeitanlagen bieten vielfältige Angebote an!

### **Mietbeginn:**

ab Juli 2024

### **Mietdauer:**

auf 5 Jahre befristet

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)





## **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.