

## **Wohnen am Fluss - sonnige 2 Zimmerwohnung mit Murblick**



Terrasse

**Objektnummer: 141/79824**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	48,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	749,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	564,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	116,11 €
<b>USt.:</b>	68,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

**Ricarda Winkler**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908 900 693

H +43 676 834 34 693

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



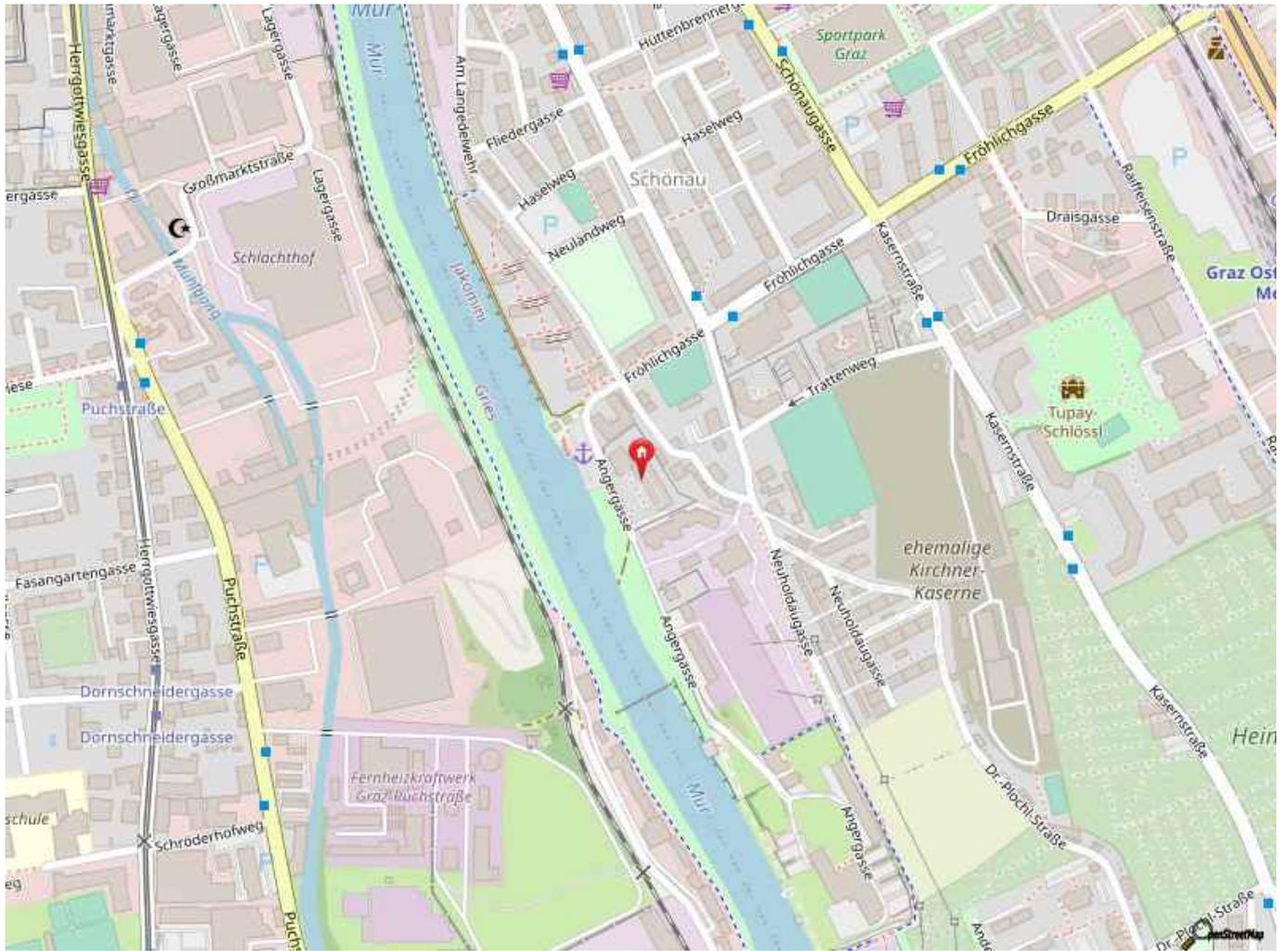












## Objektbeschreibung

**Die schöne westseitig gelegene 2-Zimmerwohnung im 1.Obergeschoss verfügt über ca. 48,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet folgende Räumlichkeiten:**

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Balkon

Dieser Wohnung ist ein Tiefgaragenparkplatz zugeteilt der um EUR 73,63 mitgemietet werden.

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### **Zusätzliche Kosten:**

Heizkostenkonto € 25,64 (brutto) pro Monat.

Wasserakonto € 17,58 (brutto) pro Monat.

### **Lage und Infrastruktur:**

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zum städtischen Augarten und ins Augartenbad gelangen Sie ebenfalls in wenigen Minuten. Die Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn, Ostbahnhof) ist gegeben.

### **Universitäten und Schulen:**

Die Karl-Franzens-Universität ist mit dem Fahrrad in ca. 15 min erreichbar, zur TU gelangen Sie in 5 min. Verschiedene Kindergärten und -krippen, sowie Volksschule, BORG, Medien HAK, etc. sind zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

### **Mietbeginn:**

ab sofort

### **Mietdauer:**

auf 3 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.