# Mietpreissenkung!! Altbau trifft Moderne – Wohnen mit Stil im Herzen von Graz-Lend!



Graz-Gries\_Zimmer3

Objektnummer: 7939/2300160836

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8020 Graz
Zustand: Gepflegt
Alter: Altbau
Wohnfläche: 89,25 m²
Gesamtfläche: 89,25 m²

Gesamtfläche:89Zimmer:3Balkone:1

**Keller:** 5,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: C 66,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:D1,76Gesamtmiete890,01 €Kaltmiete (netto)557,25 €Kaltmiete810,72 €Betriebskosten:253,47 €USt.:79,29 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



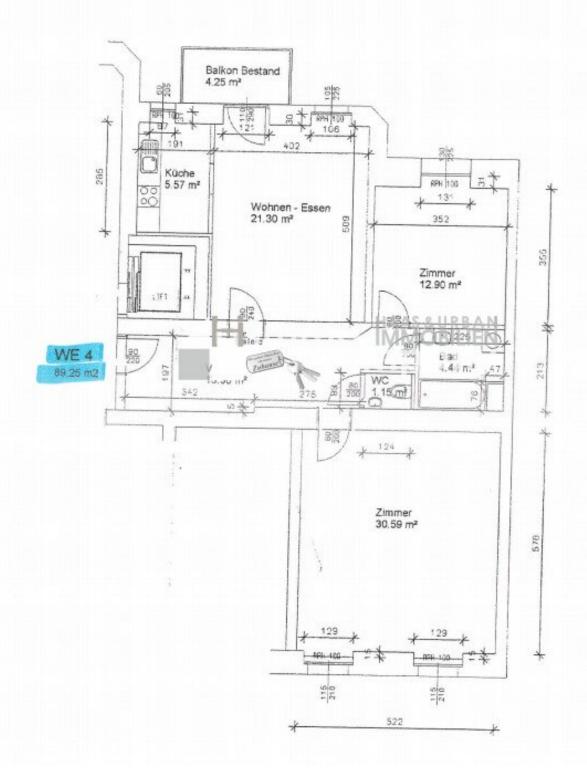
akad. IM Markus Kober-Klammler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH Steinabrücklerstraße 44









# **Objektbeschreibung**

Diese liebevoll sanierte **Altbauwohnung** vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Hohe Decken, stilvolle Details und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl der besonderen Art – perfekt für **Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Nutzer**.

## ? Highlights auf einen Blick

- ?? 3 Zimmer flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Arbeitsbereich
- ?? Altbau-Flair mit hohen Decken & original erhaltenen Details
- ? Balkon für entspannte Momente an der frischen Luft
- ? Helle, großzügige Räume vielseitig gestaltbar und wohnlich

## **Ausstattung & Komfort**

- ?? Küche funktional & stilvoll eingerichtet
- ? Badezimmer mit Dusche modern & praktisch
- ?? Wohnbereich offen, hell und einladend

## Lage – Graz Gries: Urban, lebendig & charmant

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil **Gries**, einem **aufstrebenden Viertel mit urbanem Charakter** und gemütlicher Atmosphäre.

In der Umgebung finden Sie:

- ?? Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- ? Cafés & Restaurants

- ? Grünflächen für Erholung
- ? **Top-Anbindung** an den öffentlichen Verkehr Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar

#### Mietkonditionen

? Miete inkl. Betriebskosten: € 890,-

? Heizkosten (ca.): € 112,20,-

? Beziehbar: nach Vereinbarung

? Kaution & Vertragsdetails: auf Anfrage

#### Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Erleben Sie den einzigartigen Charme dieser Altbauwohnung bei einer **persönlichen Besichtigung** – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m

#### Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <1.000m Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap