

## **Ankommen & Wohlfühlen - Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon**



Balkon

**Objektnummer: 141/78504**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2019
Wohnfläche:	68,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	818,07 €
Kaltmiete (netto)	502,51 €
Betriebskosten:	241,19 €
USt.:	74,37 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

Rustler Immobilienreuhand

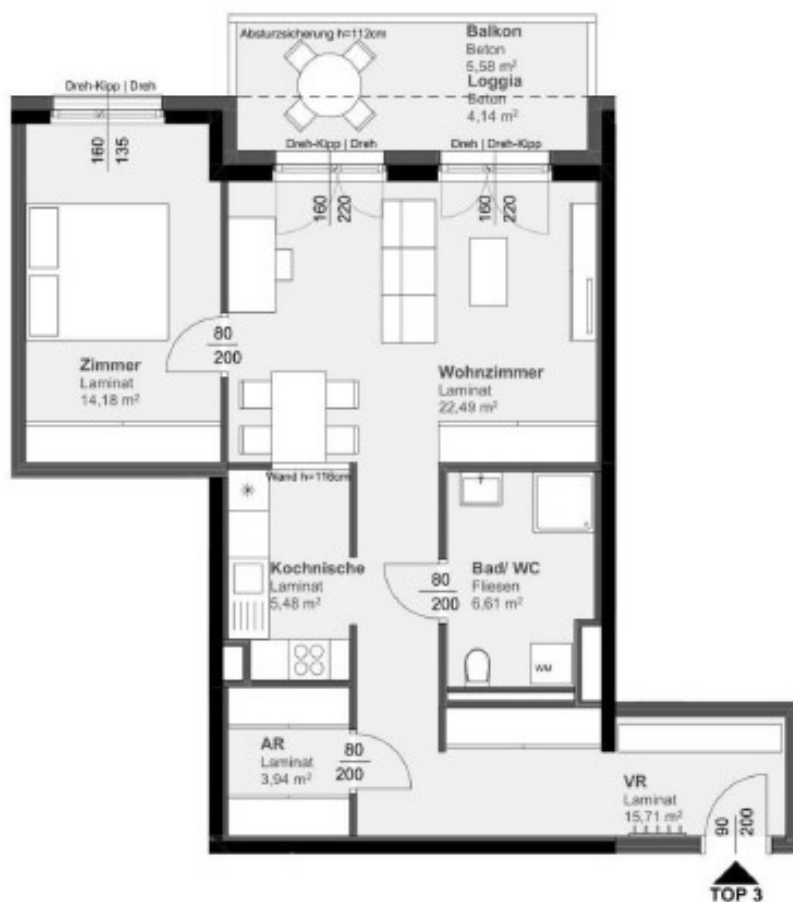
T +43 316 908 900274

H +43 676 834 34 274



Mitglied des  
immobilienring.at





## Bauteil Ost

Eggenberger Gürtel Nr. 56, 56a, 56b, 56c

1. Obergeschoß

56

TOP 3

2 Zimmer Wohnung

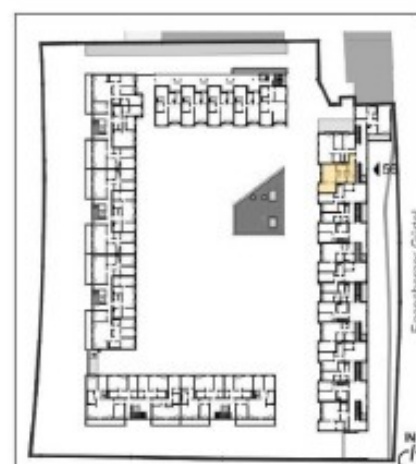
Typ B1

Wohnnutzfläche: 72,55 m²

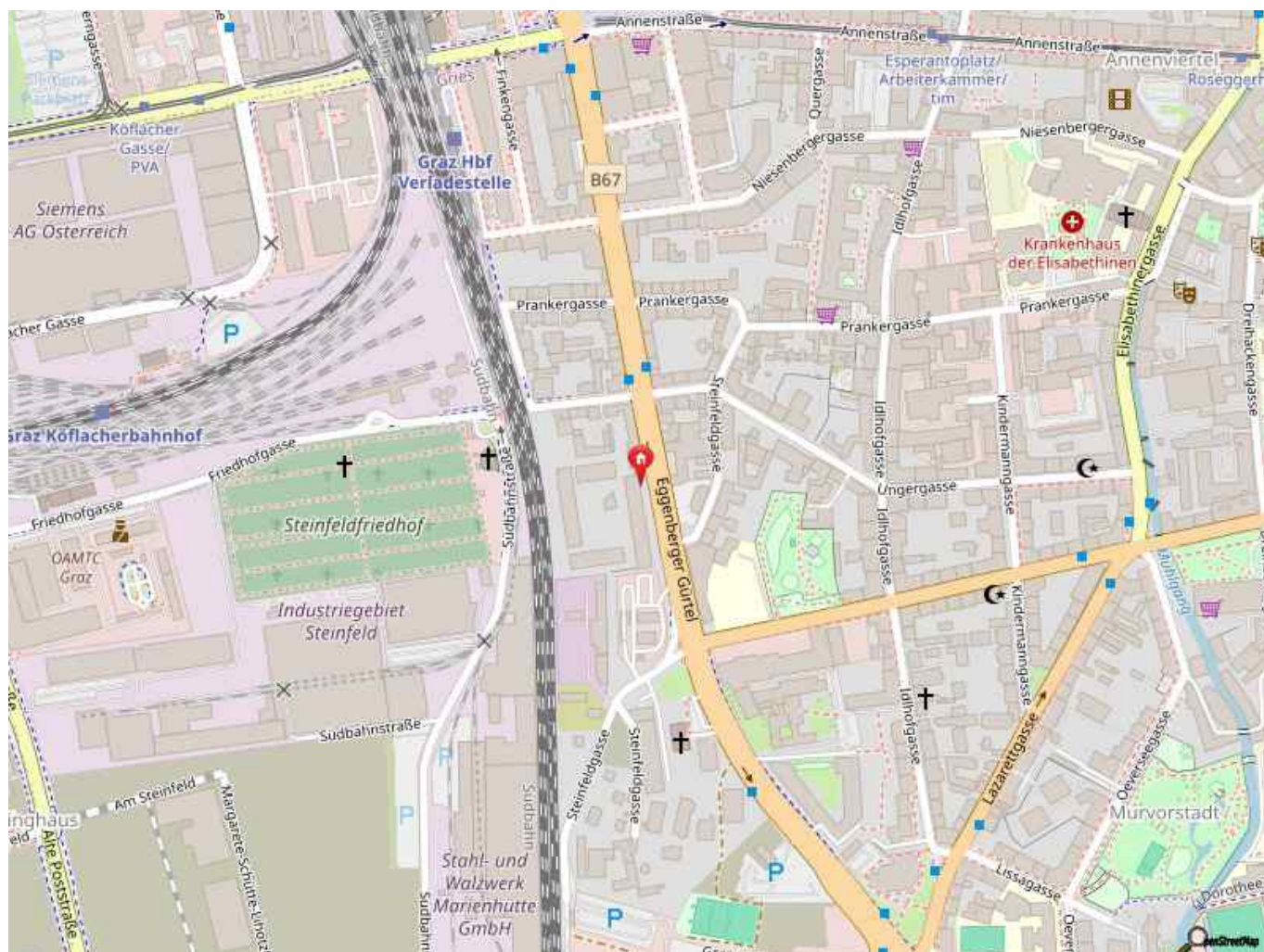
davon WNF beheizt: 68,41 m²

Raumliste	m²
AR	3,94
Bad/ WC	6,61
Kochnische	5,48
VR	15,71
Wohnzimmer	22,49
Zimmer	14,18
Loggia	4,14
Balkon	5,58

Kellerabteil vorhanden







## Objektbeschreibung

Diese hochwertig geschnittene **2-Zimmerwohnung** mit **ca. 72,46 m<sup>2</sup>** Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die gut strukturierte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für komfortables Wohnen.

**Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zu Loggia und Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum
- geräumige Loggia/Balkon

Die Wohnung wird **ohne Kücheneinrichtung** vermietet  
Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt und im Mietpreis inkludiert.

**Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:**

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

**Lage und Infrastruktur:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** wie **Spar**, **Interspar** und das **Einkaufszentrum Citypark**.

Die Anbindung an **öffentlichen Verkehr** ist durch die Nähe zum **Grazer Hauptbahnhof** hervorragend. Für die Freizeitgestaltung stehen **Parks** wie der **Josef-Huber- oder Oeverseepark** sowie **Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen** in der Umgebung zur Verfügung.

**Mietbeginn:**

ab sofort

**Mietdauer:**

unbefristet

**Jetzt online anfragen oder anrufen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen.**

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer [Homepage](https://rustler.eu/Homepagea_)





## **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.