

## Charmante 2-Zimmerwohnung in Fernitz



20250103\_132403

**Objektnummer: 141/81601**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8072 Fernitz                            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 55,95 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 700,21 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 436,41 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 137,08 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>       | 33,57 €                                 |
| <b>USt.:</b>             | 66,71 €                                 |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 26,44 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Margit Pürner**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 316 908900 763

H +43 676 834 34 763

F +43 316 9089009 - 763



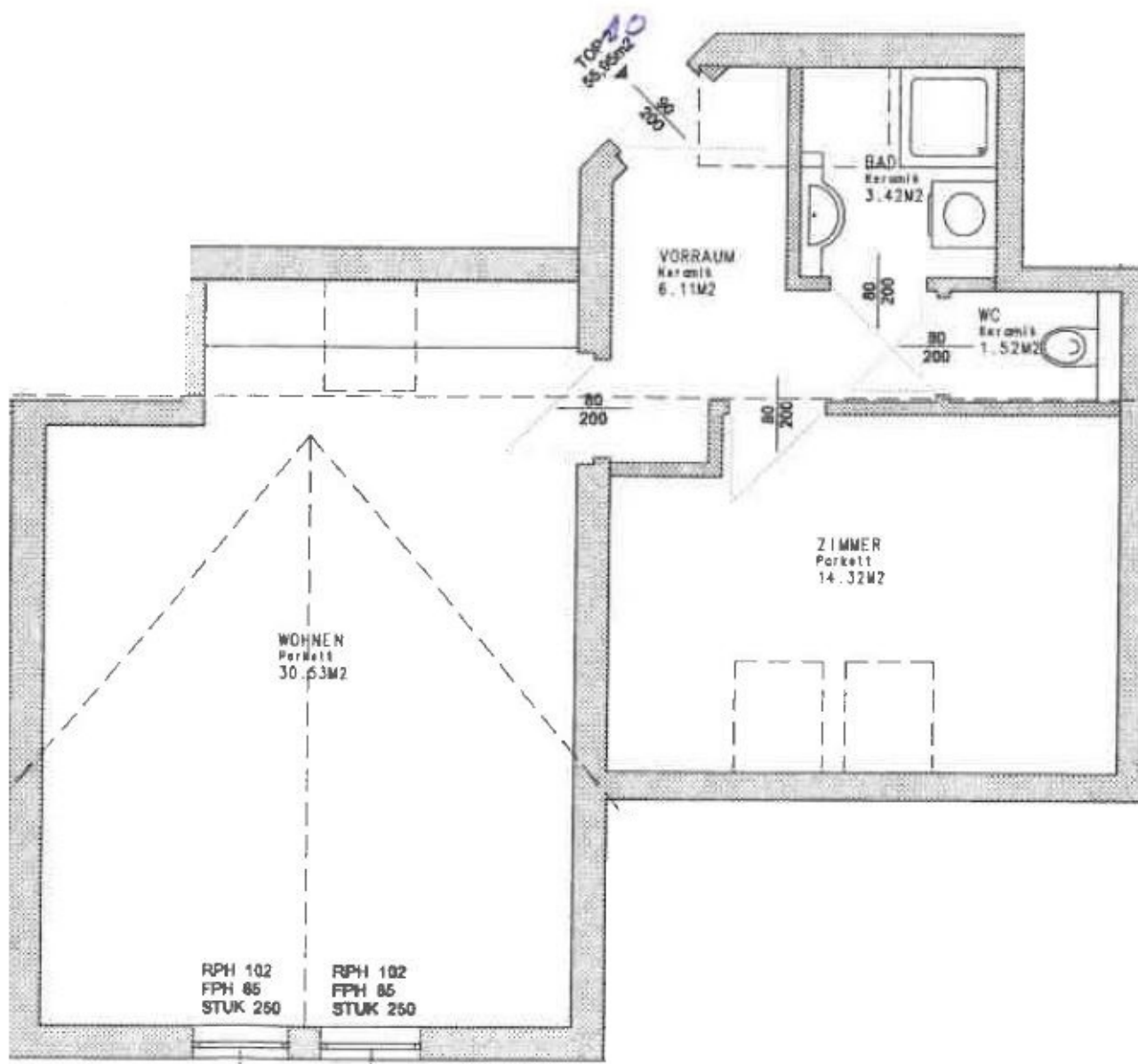
Mitglied des  
immobilienring.at

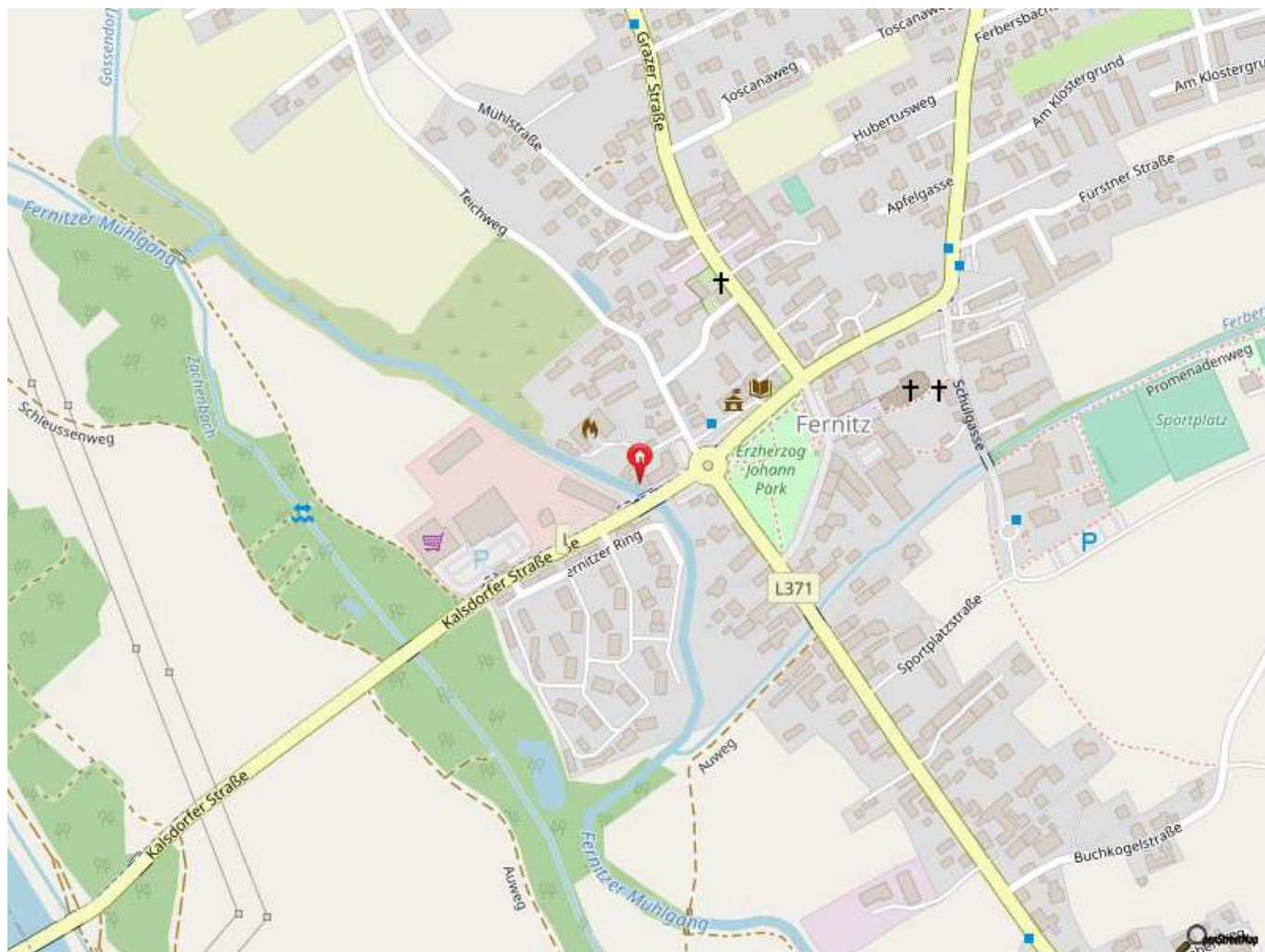












## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmerwohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Die lichtdurchfluteten Räume verleihen der Wohnung eine angenehme Atmosphäre und bieten genügend Platz für eine individuelle Gestaltung. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

### **Vorraum:**

Der einladende Eingangsbereich führt Sie in die verschiedenen Räumlichkeiten der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe.

### **Wohnzimmer:**

Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein und bietet genügend Fläche für eine gemütliche Couchlandschaft sowie einen Essbereich. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Belichtung.

### **Schlafzimmer:**

Das ruhige Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett. Hier können Sie sich nach einem langen Tag erholen und entspannen.

### **Badezimmer:**

Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und sorgt für Komfort im Alltag. Helle Fliesen tragen zu einem angenehmen Ambiente bei.

### **Separate Toilette:**

Neben dem Badezimmer befindet sich eine separate Toilette, was zusätzlichen Komfort bietet und die Funktionalität der Wohnung erhöht.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Fernitz, was eine exzellente Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs garantiert. Geschäfte, die Apotheke und die Volksschule sind nur wenige Gehminuten entfernt. Für Pendler ist die Verkehrsanbindung ideal – die nächste Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs (Linien 431, 510, 512 u.a.) ist lediglich 60 m entfernt. Innerhalb von ca. 30 Minuten erreichen Sie bequem den Jakominiplatz in Graz. Eine schnelle Anbindung an die Autobahn A2 ist ebenfalls gegeben und ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Graz und Umgebung. Der Flughafen Graz ist nur ca. 8 Fahrminuten entfernt und der Hauptbahnhof ist in etwa 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Diese Wohnung bietet nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine ideale Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen und eine schnelle Verbindung nach Graz. Ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die sowohl ruhiges Wohnen als auch eine gute Anbindung an die Stadt suchen.



**Mietbeginn:** ab sofort

*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.