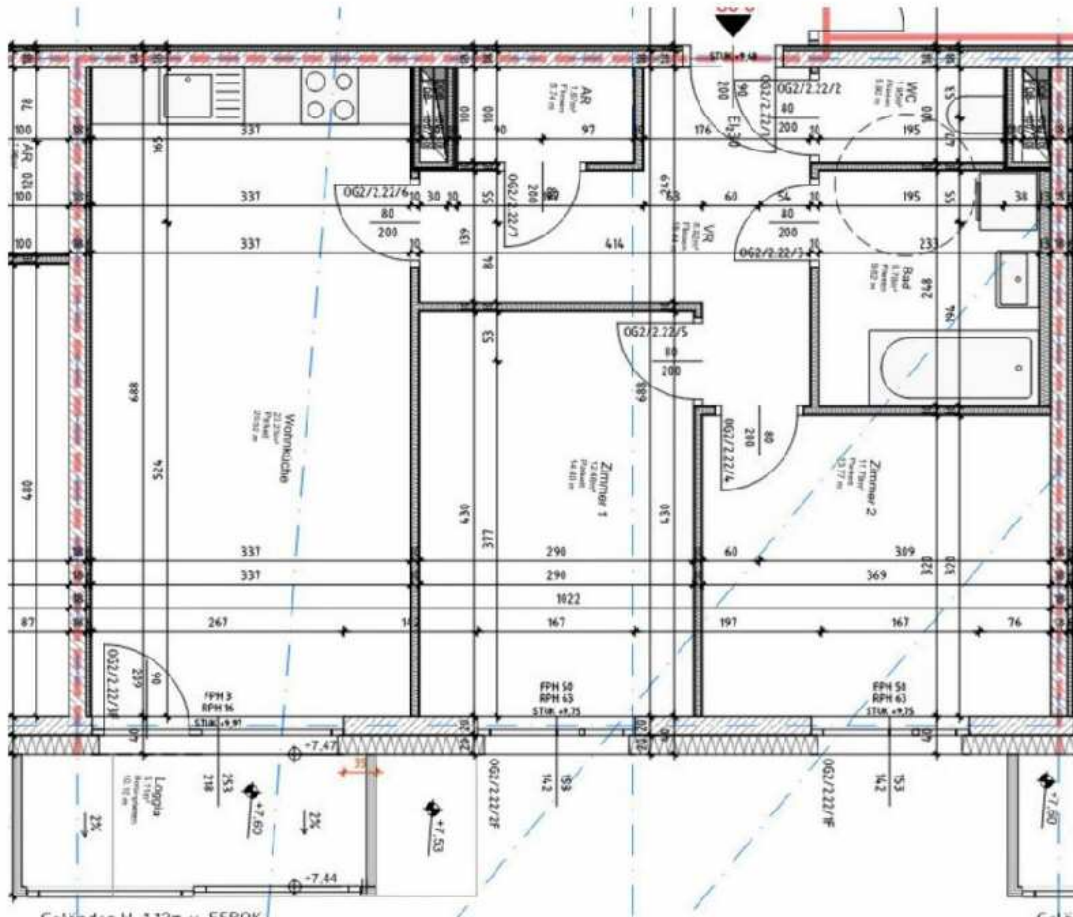


## GEMÜTLICH & GERÄUMIG - 3-Zimmerwohnung mit Loggia!



Grundriss Top 2.22

**Objektnummer: 141/82715**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                  |
|-------------------|----------------------------------|
| Art:              | Wohnung                          |
| Land:             | Österreich                       |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz                        |
| Baujahr:          | 2016                             |
| Wohnfläche:       | 70,38 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | A 21,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 884,78 €                         |
| Kaltmiete (netto) | 618,54 €                         |
| Betriebskosten:   | 161,35 €                         |
| USt.:             | 82,47 €                          |
| Sonstige Kosten:  | 22,42 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

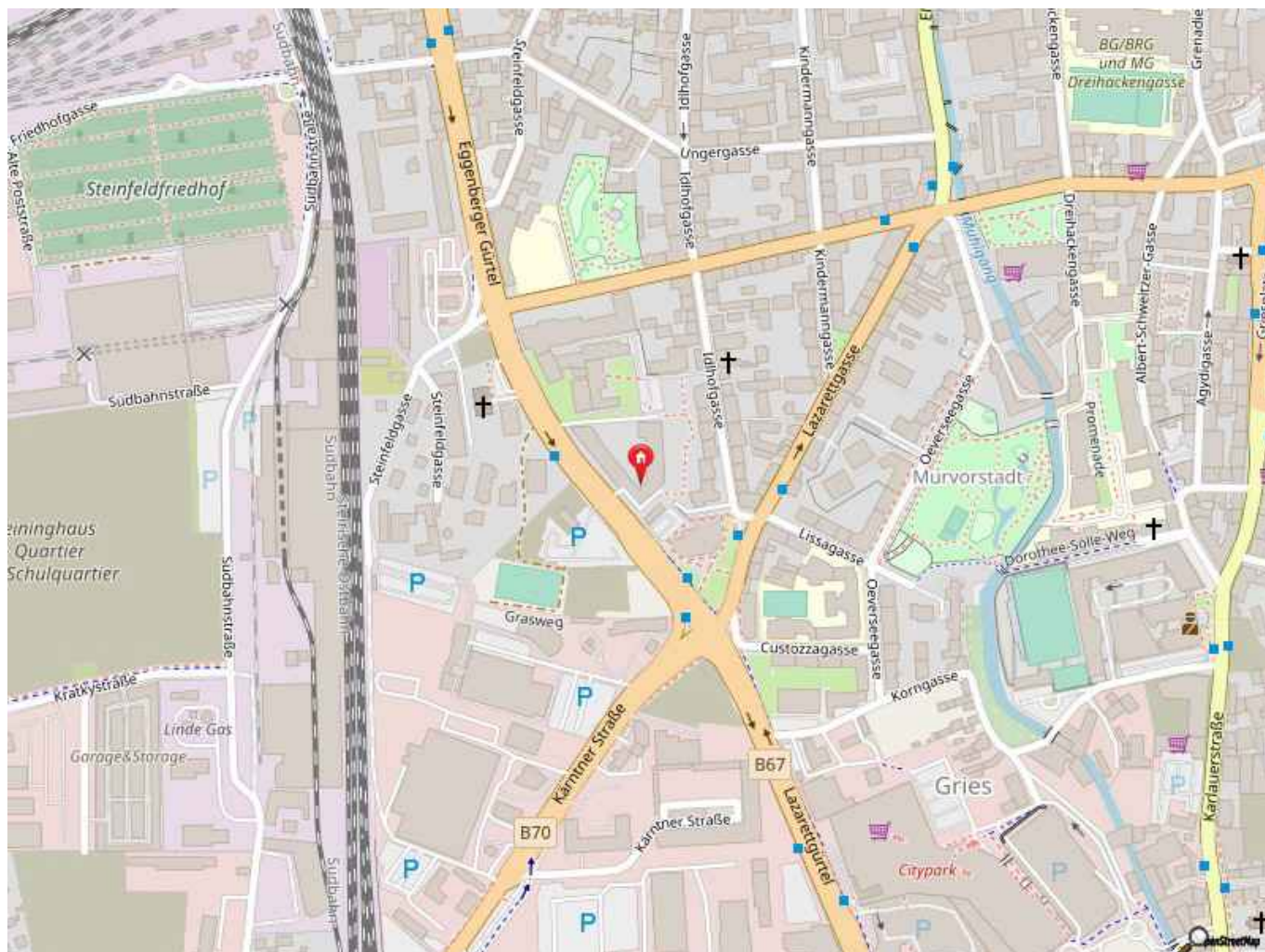


**Arber Licaj**

Rustler Immobilienreuhand

T +43 316 908 900 274

H +43 676 834 34 274



## Objektbeschreibung

Diese ca. 70,38 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung im 2ten Stockwerk gliedert sich in folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- ein Wohnzimmer mit Küchenzeile und Zugang zur Loggia
- zwei Schlafzimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum
- Loggia

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:**

Diese ca. 83 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung im 2ten Stockwerk gliedert sich in folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- ein Wohnzimmer mit Küchenzeile und Zugang zur Loggia
- zwei Schlafzimmer (1 mit Zugang zur 2. Loggia)
- ein Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- 2 Loggien

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 finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Spar, Interspar sowie das Einkaufszentrum Citypark, die eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs ermöglichen. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Bildungseinrichtungen. Zudem zeichnet sich die Lage durch eine exzellente Verkehrsanbindung aus – der Grazer Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und bietet eine optimale Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Der nahegelegene Oeverseepark bietet sich zur Erholung an, während

Sportbegeisterte eine Kletterhalle sowie den Bezirkssportplatz gegenüber vorfinden. Abgerundet wird das Angebot durch verschiedene Restaurants und Cafés, die zu kulinarischen Entdeckungen einladen.

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

**Mietbeginn:**

ab sofort

**Mietdauer:**

unbefristet

*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.