# 3 Zimmer | 66 m² Innenhofterrasse | Nähe Kaiser-Josef-Platz

Wohnzimmer

**Objektnummer: 141/82763**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Wohnfläche:** | 97,80 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 147,79 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,17 |
| **Gesamtmiete** | 1.514,99 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 989,63 € |
| **Betriebskosten:** | 288,38 € |
| **USt.:** | 137,73 € |
| **Sonstige Kosten:** | 99,25 € |

**Provisionsangabe:**

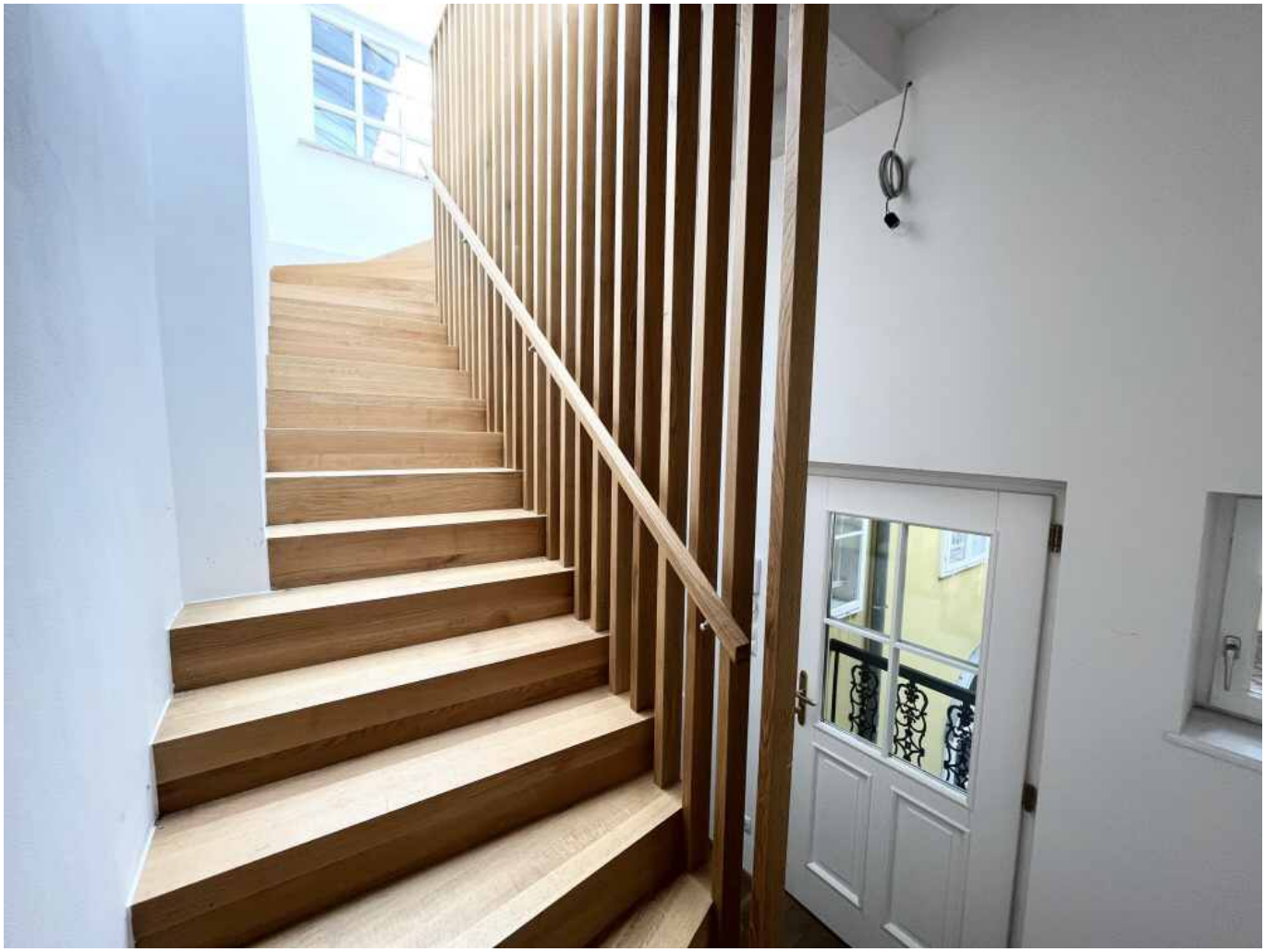
provisionsfrei

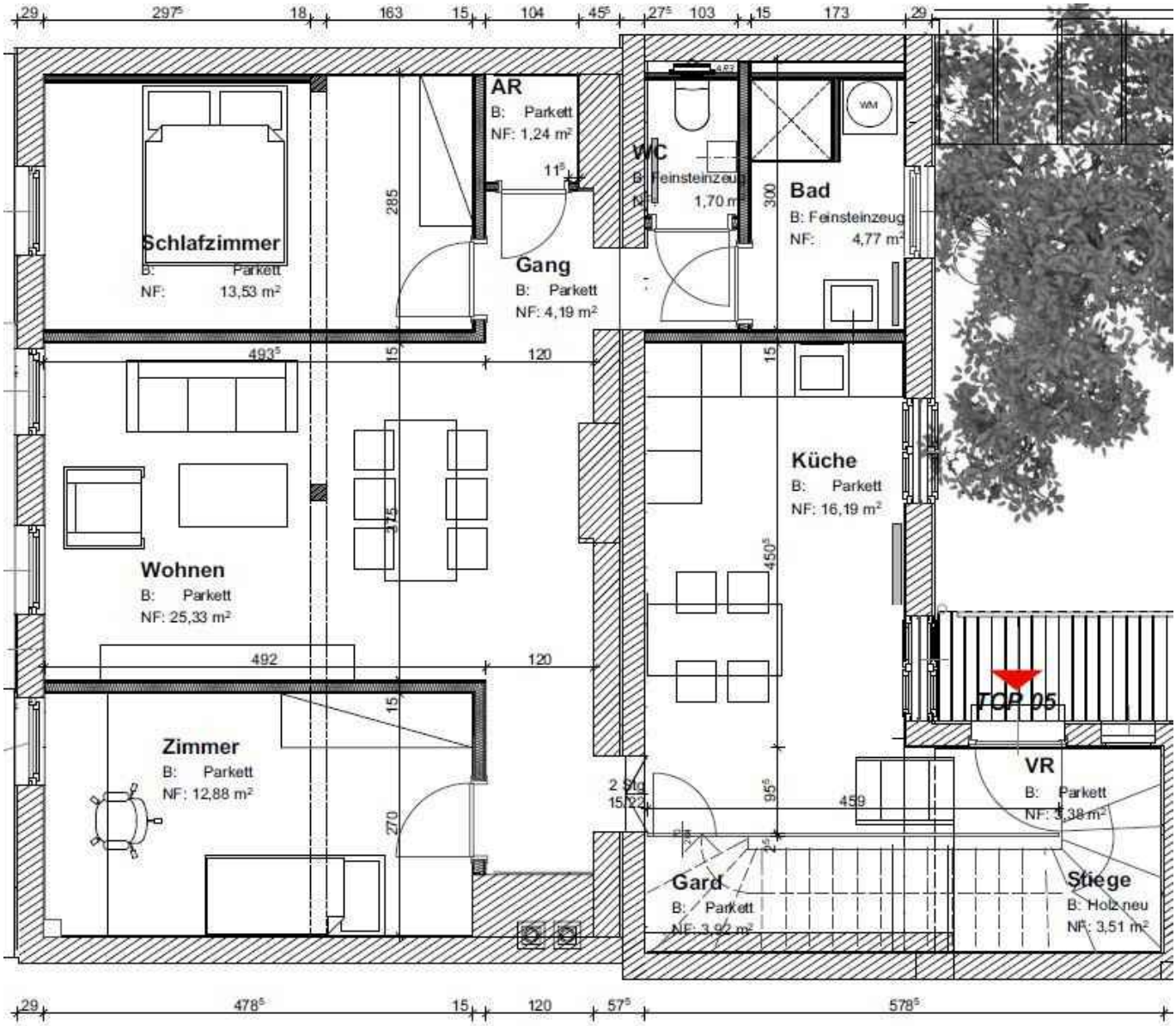
# Ihr Ansprechpartner

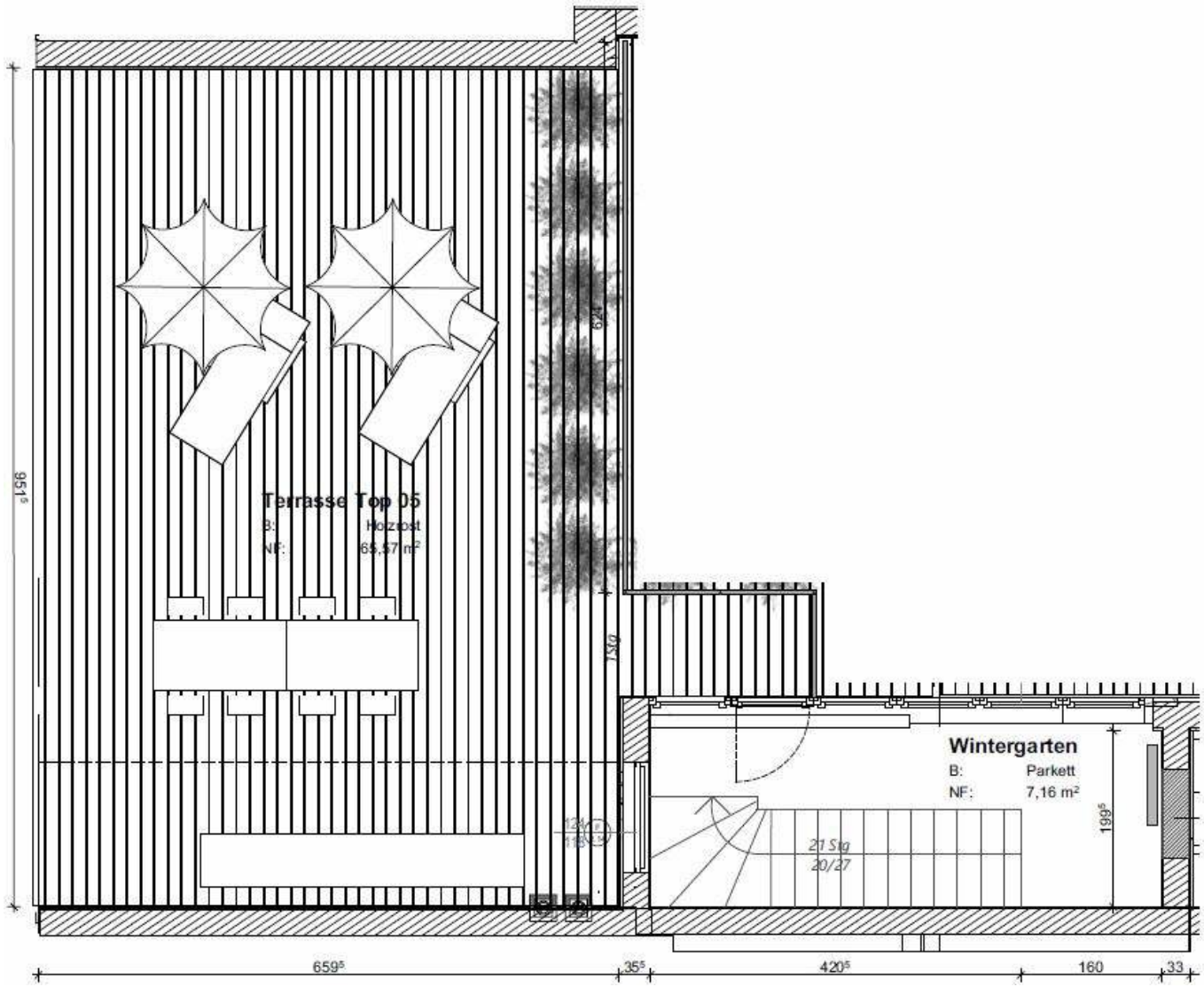
**Arber Licaj**

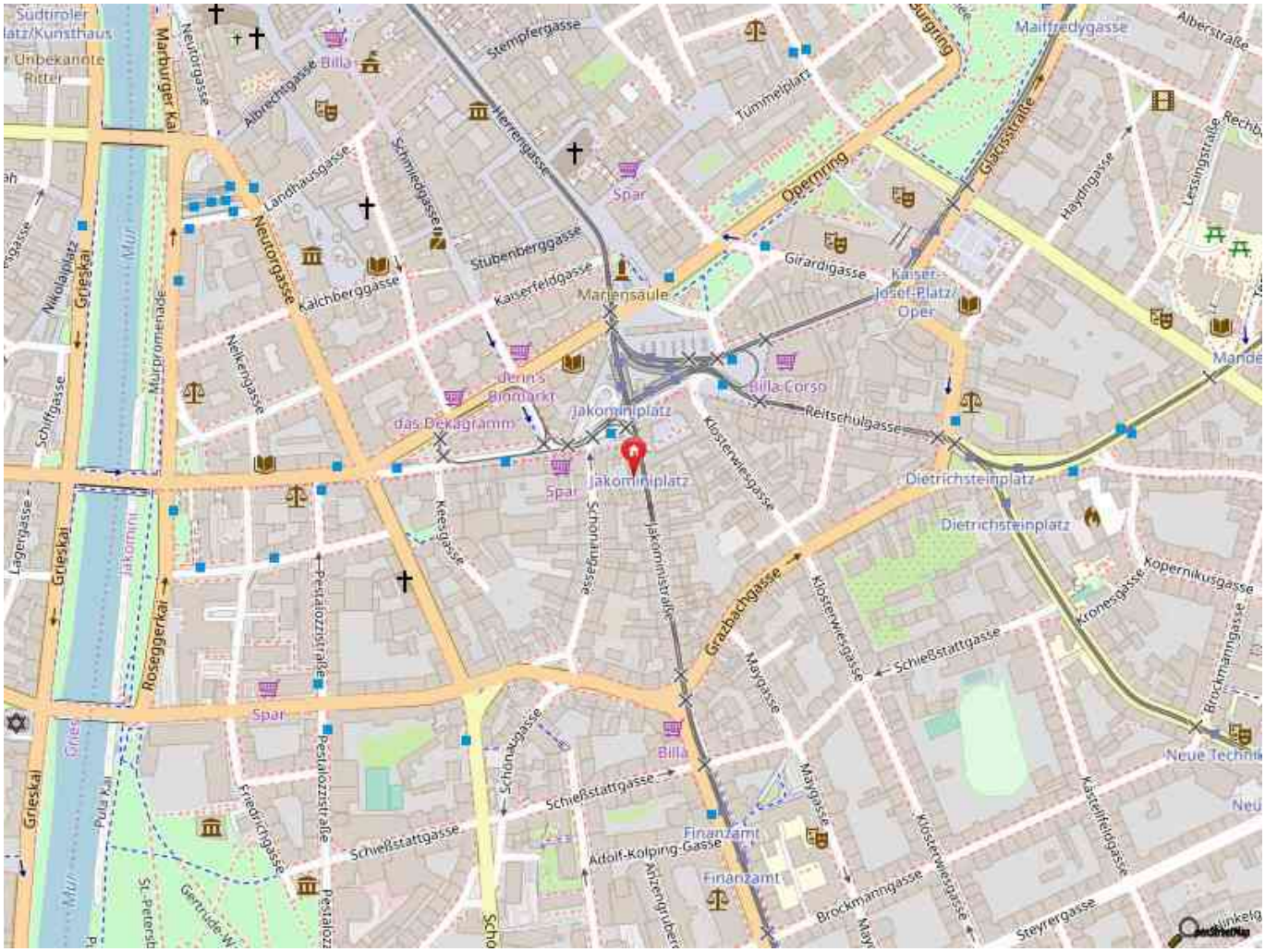
Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908 900 274
H +43 676 834 34 274




AR
B: Parkett
NF: 1,24 m²
WC
B: Feinsteinzeug
NF: 1,70 m²
Bad
B: Feinsteinzeug
NF: 4,77 m²
WM
Schlafzimmer
B: Parkett
NF: 13,53 m²
Gang
B: Parkett
NF: 4,19 m²
Wohnen
B: Parkett
NF: 25,33 m²
Küche
B: Parkett
NF: 16,19 m²
Zimmer
B: Parkett
NF: 12,88 m²
TOP 05
VR
B: Parkett
NF: 3,38 m²
Gard
B: Parkett
NF: 3,92 m²
Stiege
B: Holz neu
NF: 3,51 m²


Terrasse Top 05
B: Holzrost
NF: 65,57 m²
Wintergarten
B: Parkett
NF: 7,16 m²
21 Stg
20/27
7 Stg
62⁵
195⁵
199⁵
659⁵
35⁵
420⁵
160
33


Stempfergasse
Tummelplatz
Maiffredygasse
Alberstraße
Marburger Kai
Neutorgasse
Albrechtgasse
Billa
Herrengasse
Landhausgasse
Schmiedgasse
Spar
Opernring
Glacisstraße
Haydngasse
Lessingstraße
Stubenberggasse
Kaiserfeldgasse
Kalchberggasse
Mariensäule
Girardigasse
Kaiser-Josef-Platz/Oper
Nikolaiplatz
Grieskai
Murpromenade
Nelkengasse
Schiffgasse
Denn's Biomarkt
das Dekagramm
Jakominiplatz
Billa Corso
Reitschulgasse
Klosterwiesgasse
Dietrichsteinplatz
Lagergasse
Keesgasse
Schönaugasse
Jakoministraße
Grazbachgasse
Kopernikusgasse
Kronesgasse
Pestalozzistraße
Rosseggerkai
Mayrgasse
Schießstattgasse
Brockmannggasse
Neue Technik
Friedrichgasse
Adolf-Kolping-Gasse
Finanzamt
Kärtnerfeldgasse
Gertrude-Wi
Steyrergasse

# Objektbeschreibung

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses verbindet diese sanft modernisierte Altbauwohnung Innenstadt-Lage mit einer außergewöhnlichen Innenhofterrasse. Auf rund **97,8 m²** gliedern **sich ein helles Wohnzimmer**, **zwei separat nutzbare Schlafzimmer**, eine **separate Küche** mit Platz für einen Essbereich sowie ein **Badezimmer mit Dusche und WC**. Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die **Terrasse im 2. Obergeschoss (ca. 66 m²)** – ein seltener, privater Außenbereich mitten in Graz, mit viel Platz zum Entspannen, Bewirten oder Begrünen. Neuer Parkettboden und ein Bad mit Fenster unterstreichen den gepflegten Eindruck; die Aufteilung eignet sich auch **WG-tauglich.**

**Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung liegt in der Jakoministraße – mitten in der Innenstadt. Die **Oper** und die **Herrengasse** sind rasch zu Fuß erreicht. Am **Kaiser-Josef-Platz** bietet der Markt frische, regionale Produkte direkt in City-Lage; das **John Harris** am Opernring ergänzt das Angebot. Einkaufen, Bäckerei und Apotheke liegen im Umfeld. Straßenbahnen fahren in unmittelbarer Nähe; der **Jakominiplatz** dient als zentraler Umstieg.

**Auf einen Blick**

- ca. 97,8 m², 3 Zimmer, Altbau
- Innenhofterrasse ca. 66 m² (über innenliegende Treppe, im 2. OG)
- separate Küche, Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer
- modernisiert: neuer Parkett, Bad mit Fenster
- ab 1. Obergeschoss begehbar
- WG-geeignet durch zentrale Erschließung
- **Mietbeginn:** ab sofort
- **Mietdauer:** unbefristet

**Jetzt online anfragen oder telefonisch Kontakt aufnehmen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen für eine Besichtigung.**
Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage - 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.