

Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost – Nähe LKH & Universitäten



Objektnummer: 8365/252

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 12a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	487,00 €
Kaltmiete (netto)	331,76 €
Kaltmiete	420,16 €
Betriebskosten:	88,40 €
Heizkosten:	48,33 €
USt.:	18,51 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969



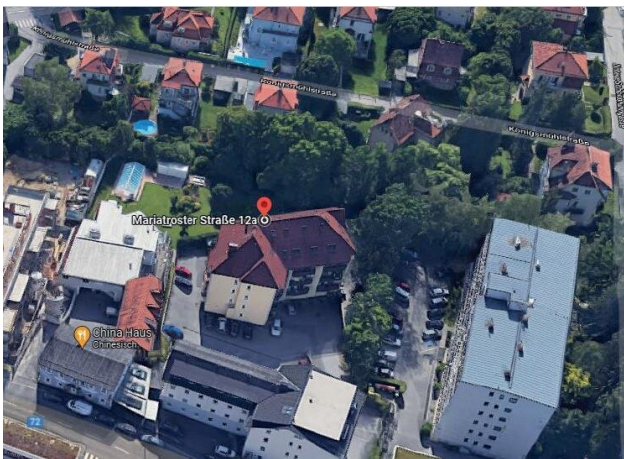
















Objektbeschreibung

Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost – Nähe LKH & Universitäten

Objektdetails

Adresse: Mariatroster Straße 12a, 8043 Graz

Wohnfläche: ca. 24 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Freifläche: ca. 3,5 m² überdachter Balkon mit Blick ins Grüne und auf Altbauvillen

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Stauraummöglichkeit
- Badezimmer mit WC
- Kochnische
- Wohn-/Schlafraum mit ca. 19 m²
- Balkon mit ruhiger Aussicht in den begrünten Innenbereich

Zusätzliche Ausstattung:

- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kfz-Stellplatz zur freien Nutzung nach Verfügbarkeit
- Heizung: Fernwärme (Verrechnung nach Nutzfläche, separate Kosten für Mieter)
- Waschmaschine: kein Anschluss in der Wohnung vorhanden!

Zustand & Miete:

- **Frisch teilsaniert:** neue Küche, neue Steckdosen & Lichtschalter, modernisierter Sanitärbereich, neue Innentüren u.a.

- **Bezugsbereit ab sofort!**
- **Miete:** 429 €/Monat (exkl. Heizung)

Lagevorteile:

- **Karl-Franzens-Universität:** ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- **Medizinische Universität Graz:** ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad
- **LKH Graz:** nur 5 Minuten entfernt (1,2 km)

Infrastruktur & Nahversorgung:

- Öffentliche Verkehrsmittel:
 - Bushaltestelle „Pensionsweg“ (Linien 58 & 81) – 50 m
 - Straßenbahn „Mariagrün“ (Linie 1) – ca. 400 m
- Supermärkte, Apotheke, Ärzte in fußläufiger Nähe
- Gastronomie: Wienerwirt, Lorenz, China Haus, Bäckerei Sorger u.a.

Freizeit & Erholung:

- Der Hilmteich und der Leechwald sind fußläufig erreichbar – perfekt zum Joggen, Spazieren oder einfach zum Abschalten

Ideal für: Studierende, Mitarbeiter:innen des LKH oder der Universitäten, Berufseinsteiger:innen oder alle, die eine kompakte Wohnung in grüner und dennoch zentraler Lage suchen.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <225m

Klinik <925m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <225m

Universität <625m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <1.100m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <2.125m

Autobahnanschluss <6.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap