

## **Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung in Graz: Balkon, Stadtblick, ideal zum Mieten!**



**Objektnummer: 6409/517**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauseggerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	53,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	57,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	819,20 €
Kaltmiete (netto)	450,00 €
Kaltmiete	686,08 €
Betriebskosten:	187,60 €
Heizkosten:	53,76 €
USt.:	79,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

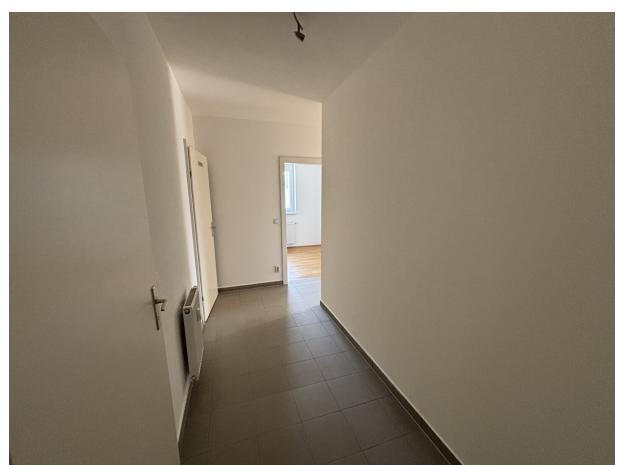


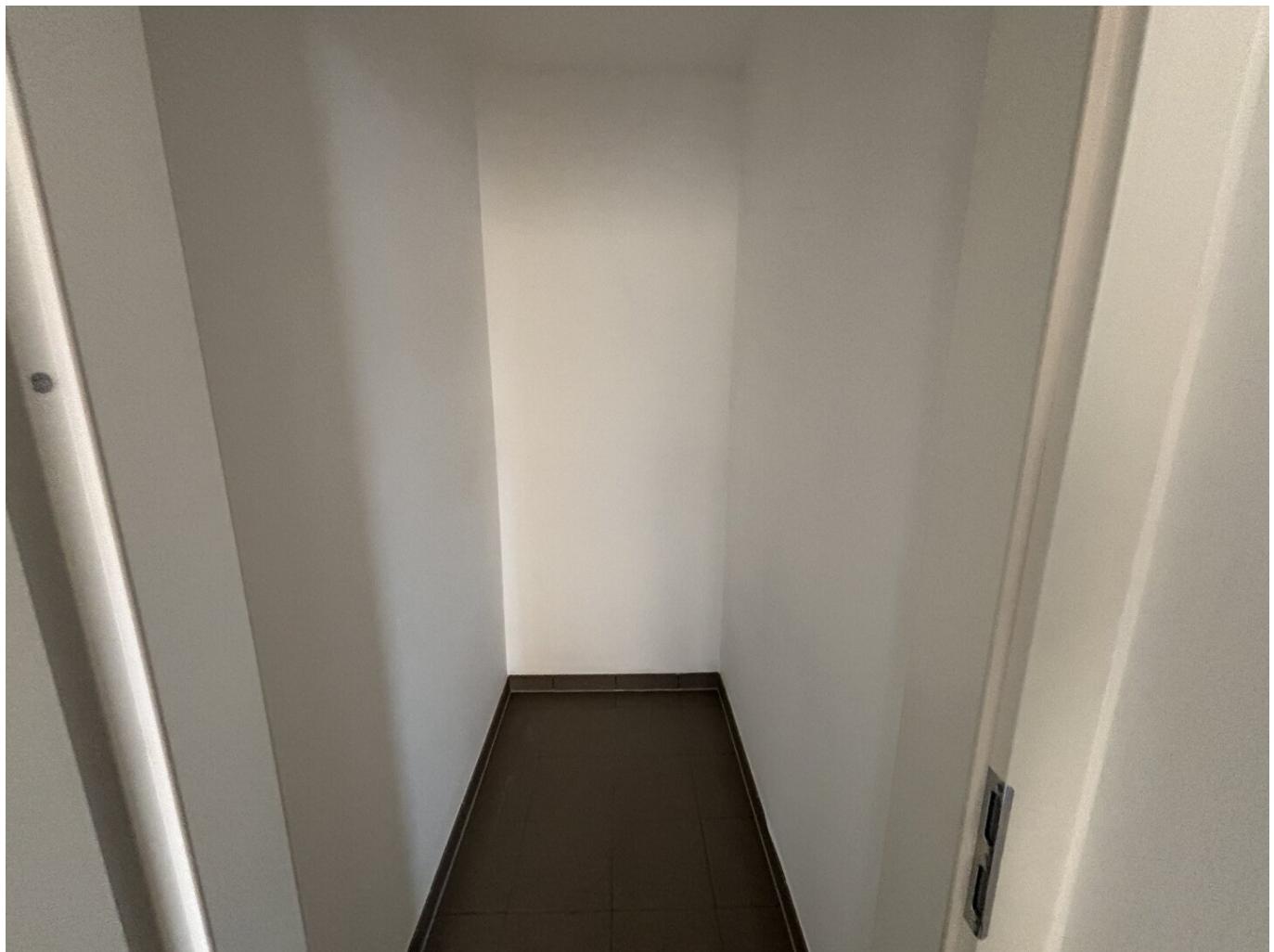
**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld











# Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Stadt Graz, im Herzen der Steiermark! Diese attraktive Wohnung in der 1. Etage erwartet Sie mit einem durchdachten Raumkonzept und einer idealen Lage, die keine Wünsche offenlässt.

Mit einer großzügigen Fläche von 53,57 m<sup>2</sup> bietet diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung Raum für Individualität und Entfaltung. Die stilvollen Fliesen und der elegante Parkettboden verleihen der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre, während die Massivbauweise für Stabilität und Langlebigkeit sorgt. Genießen Sie die Vorteile einer Zentralheizung mit Fernwärme, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen einen herrlichen Stadtblick bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Blick über Graz schweifen lassen – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen oder Gäste zu empfangen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Ob Bus, Straßenbahn oder der Bahnhof – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Dies ist besonders vorteilhaft für Pendler oder Studenten, die die nahegelegene Universität oder die höheren Schulen besuchen.

Die Umgebung bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken und Kliniken, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein unschätzbarer Vorteil. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Einkauf zum Kinderspiel macht.

Die Miete von 808,71 € für diese attraktive Wohnung ist mehr als fair, wenn man die Lage und die Ausstattung in Betracht zieht. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich wirklich Zuhause fühlen können.

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot zu sichern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie diese Wohnung Ihre Vorstellungen von modernem Wohnen in Graz erfüllen kann. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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 <250m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap