

**Top Lage mit Nähe Uni & LKH! 22 m² Wohnung mit
Parkplatz in Graz-Mariatrost!**



Objektnummer: 8365/254

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	22,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	439,00 €
Kaltmiete (netto)	279,51 €
Kaltmiete	350,91 €
Betriebskosten:	71,40 €
Heizkosten:	44,17 €
USt.:	43,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

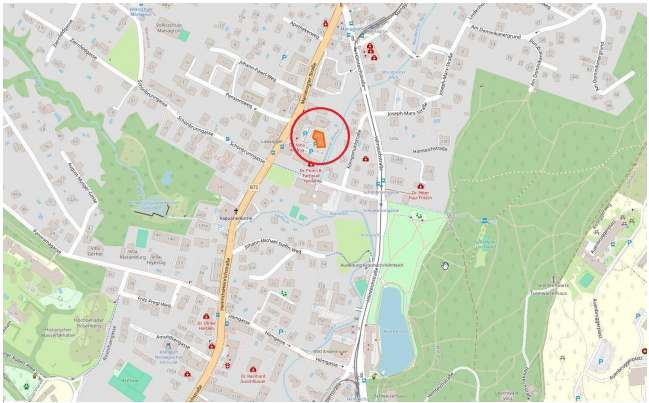
Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

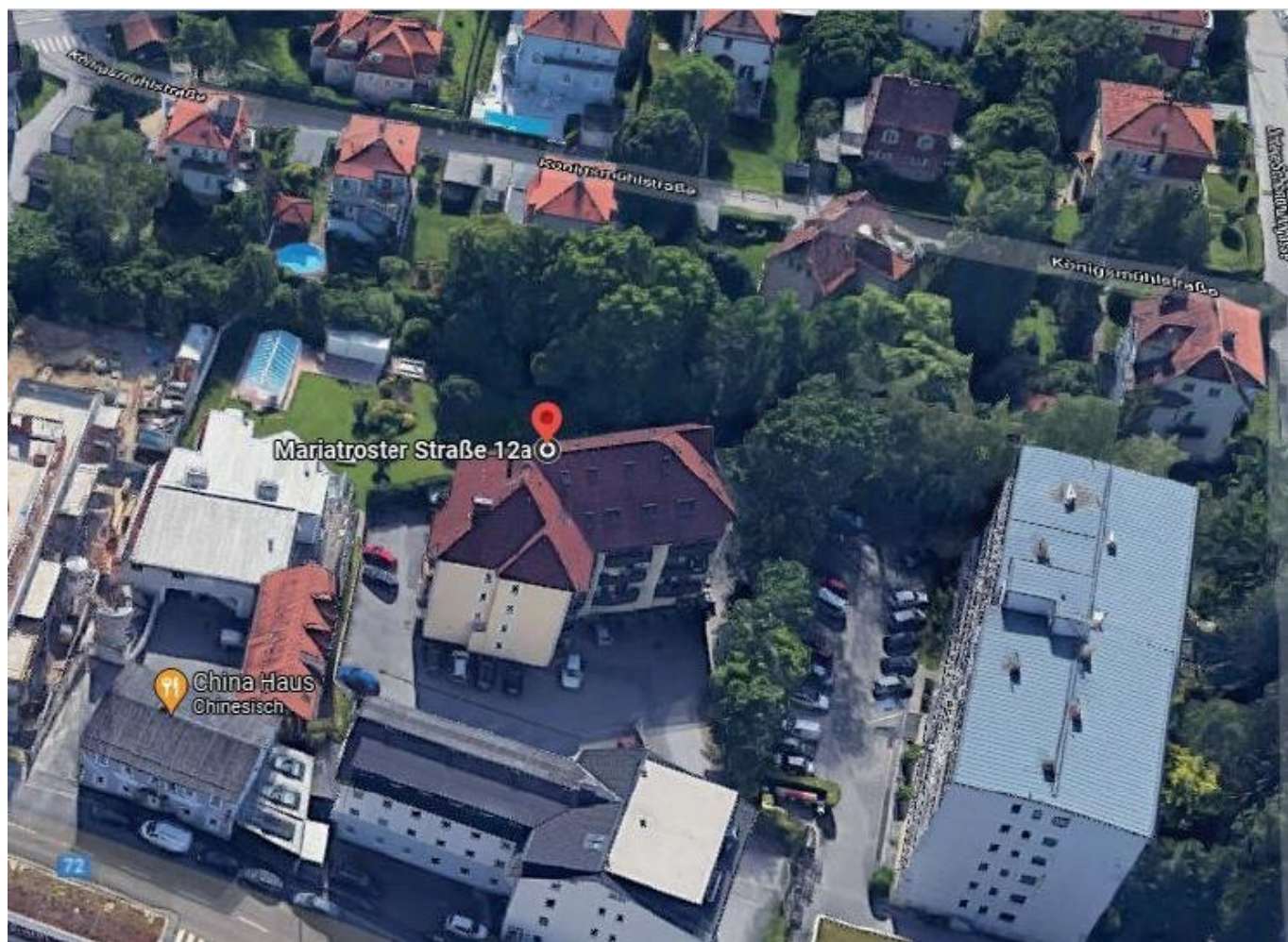
T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Willkommen in der exklusiven **Mariatroster Straße 12a** im Bezirk Mariatrost in 8043 Graz – einer Wohnadresse, die höchste Lebensqualität mit urbanem Komfort verbindet. Besonders im Fokus dieser Immobilie steht die ideale Wohnlösung für Studenten und Singles.

****Wohnungsbeschreibung:****

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender **Vorraum** von ca. 4 m², der mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten wie einer Garderobe und Lagerfläche punktet. Von hier aus erreichen Sie das ca. 3 m² große **Badezimmer** mit WC. Zurück im Vorraum finden Sie eine neue **Kochnische** vor, welche neben einem Kühlschrank mit Gefrierfach weiters über eine doppelte Herdplatte und Spüle verfügt. Oberschränke dienen als praktische Verstaumöglichkeit. Von hier aus gelangen Sie in das ca. **15 m² große Hauptzimmer**, das und bietet zugleich Platz für Schlafen, arbeiten bzw. studieren und gemütliches Wohnen – eine kompakte und effiziente Lösung für Studenten oder Singles.

****Mietkonditionen:****

Die **Gesamtmiete von 439 € pro Monat** beinhaltet Nettomiete, Betriebskosten, Heizkosten (akonto) und Steuern.

Die Heizungsart ist **Fernwärme** und bereits im Mietpreis **inkludiert**. Lediglich die Stromkosten sind vom Mieter separat zu tragen.

Die Mietdauer ist auf 3 Jahre befristet, mit Option auf Verlängerung.

Für die Bewohner der Wohnanlage stehen exklusiv nutzbare **Kfz-Stellplätze** für Auto oder Zweirad zur Verfügung. Diese sind ebenfalls im Mietpreis inkludiert, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit für die Mobilität der Mieter gewährleistet. Darüber hinaus bietet die Wohnanlage einen Abstellraum im Dachgeschoss, der den Mietern als zusätzliche Möglichkeit zur Aufbewahrung dient. Diese praktische Ergänzung unterstreicht die durchdachte Gestaltung der Wohnanlage und bietet weiteren Raum für persönliche Bedürfnisse und Anforderungen der Mieter.

****Infrastruktur:****

Supermärkte (Billa & Spar), Apotheke und Ärzte sind fußläufig erreichbar, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel. Die nächstgelegene **Bushaltestelle** "Pensionsweg" (Linien 58 & 81) befindet sich lediglich **50 Meter entfernt** direkt an der Hauptstraße. Die nächstgelegene **Straßenbahnhaltestelle** "Mariagrün" (Linie 1) ist auch nur rund 400 Meter bzw. **5 Gehminuten entfernt**. Mehrere Restaurants wie der Wienerwirt, das Lorenz oder das China Haus sind fußläufig schnell und gut erreichbar, genauso wie die Bäckerei Sorger.

Die hervorragende Anbindung erleichtert den Alltag von Studenten und Singles erheblich und ist einer der großen Vorteile dieser Wohnung.

****Freizeitmöglichkeiten:****

Der Hilmteich mit dem **Leechwald** direkt vor der Haustür bietet nicht nur ein idyllisches **Naherholungsgebiet**, sondern auch ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Picknicks und sportliche Aktivitäten. Die perfekte Kombination aus Stadtleben und Naturerlebnissen.

Tauchen Sie ein in die Welt des urbanen Wohnens und gestalten Sie Ihre Zukunft inmitten von Komfort, Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist der perfekte Ausgangspunkt für Studenten und Singles, um das Beste aus Stadt und Studium zu vereinen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap