

**MIT BALKON! Tolle Altbauwohnung mit idyllischem Innenhof-Balkon, 2 Zimmer, mitten in der City! Besser geht's nicht - diese Lage lässt keine Wünsche offen!**



**Objektnummer: 282246**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Adresse           | Wielandgasse                    |
| Art:              | Wohnung                         |
| Land:             | Österreich                      |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                       |
| Baujahr:          | 1910                            |
| Zustand:          | Teil_vollrenoviert              |
| Alter:            | Altbau                          |
| Wohnfläche:       | 78,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:           | 2,50                            |
| Bäder:            | 1                               |
| WC:               | 1                               |
| Balkone:          | 1                               |
| Heizwärmebedarf:  | 113,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 862,70 €                        |
| Kaltmiete (netto) | 614,40 €                        |
| Kaltmiete         | 784,27 €                        |
| Betriebskosten:   | 138,18 €                        |
| USt.:             | 78,43 €                         |
| Infos zu Preis:   |                                 |

exklusive Strom und Heizung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

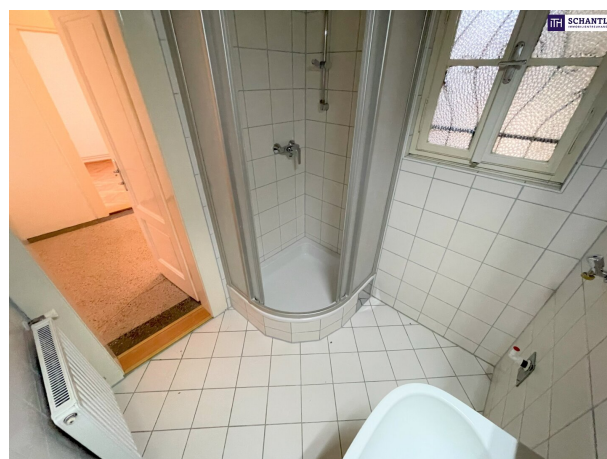
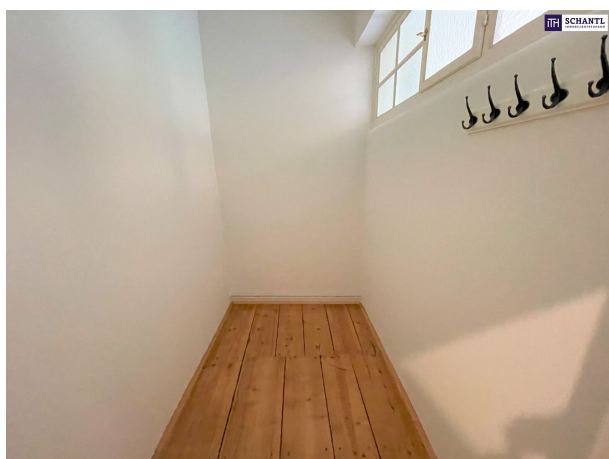
## Ihr Ansprechpartner







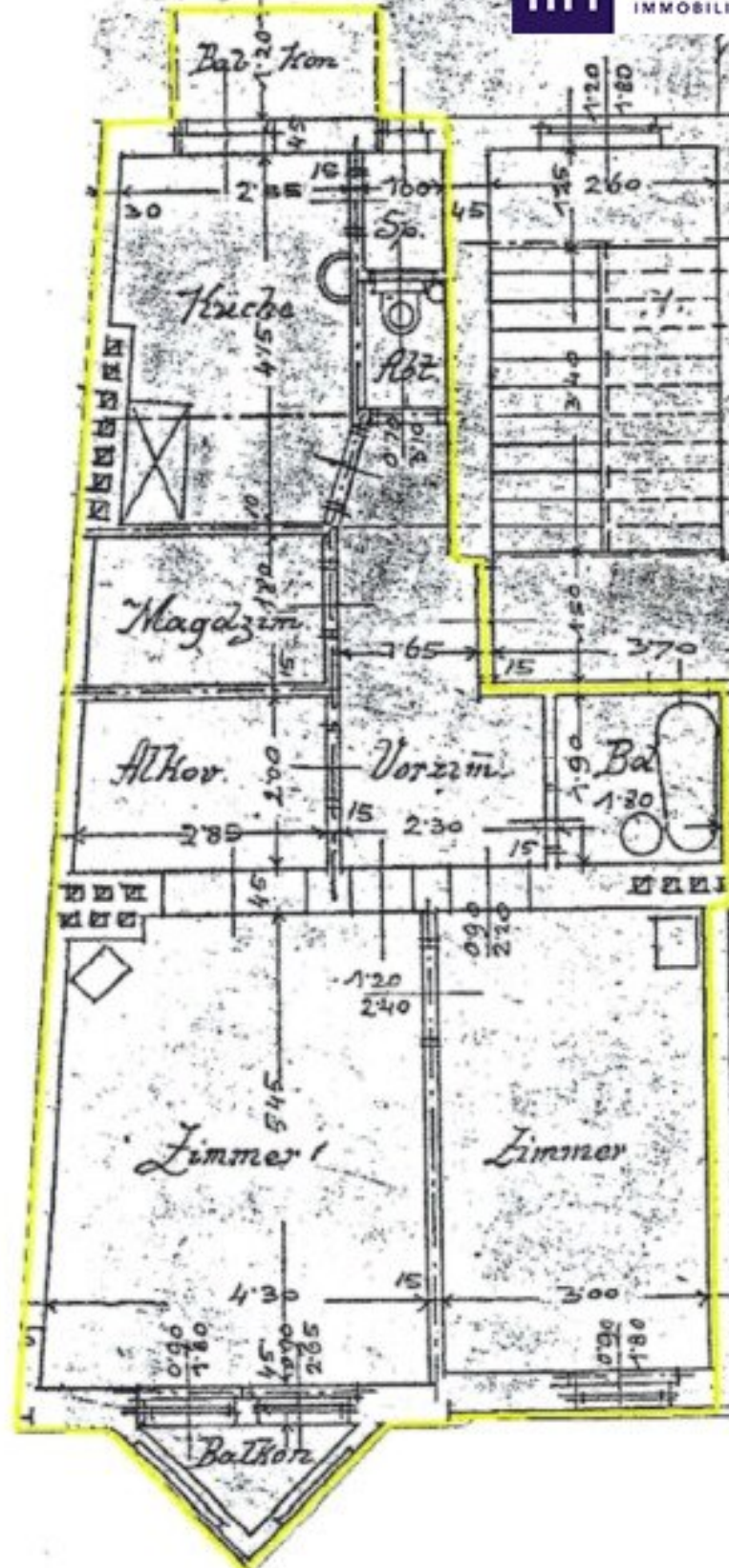








**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



## Objektbeschreibung

### **MIT BALKON! Tolle Altbauwohnung mit idyllischem Innenhof-Balkon, 2 Zimmer, mitten in der City! Besser geht's nicht - diese Lage lässt keine Wünsche offen!**

Das **Altbau-Gebäude**, in welchem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahre 1910 errichtet und befindet sich in einem sehr **einladenden** und gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde 1996 Generalssaniert

Die Wohnung wurde 2003 vollsaniert und sukzessive renoviert!

Es erwartet Sie ein repräsentativer Eingangsbereich, welcher Sie und Ihre Besucher herzlich willkommen heißt. Die Wohnung befindet sich im 1.Stock und bietet eine herrliche Raumhöhe.

Am Grundriss ist gut erkennbar, dass sich die Wohnung auch für Studenten (Wohngemeinschaften) hervorragend eignet.

Diese Wohnung bietet trotz zentraler Innenstadtlage einen tollen Blick vom Balkon in einen idyllischen Innenhof.

***Gemütliches Frühstück mit Blick ins Grüne wie auch viele Sonnenstunden sind somit gesichert!***

#### **Highlights:**

- Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind mit hochwertigem Massivparkett versiegelt. Der Vorraum ist mit hochwertigem Steinboden ausgestattet.
- Die Küche wurde mit einem Küchenblock bestehend einem E-Herd, einem Dunstabzug, einer Spüle, einem Kühlschrank ausgestattet.
- Durch die Süd-Ost-Ausrichtung können Sie viele Sonnenstunden in Ihren Zimmern genießen.
- Das Badezimmer besticht durch eine zeitlose Fliesengestaltung und einer guten Aufteilung.

- SAT-Anschluss in den Zimmern vorhanden
- Innenhof-Balkon
- Beheizt wird die Wohnung mit einer effizienten Gasetagenheizung, welche die Küche und das Bad ständig mit Warmwasser versorgt.
- Das Kellerabteil rundet den Umfang der Wohnung ab
- Genügend Parkplätze in der umliegenden "Blauen Zone" (Dauerparkticket mit Meldung problemlos beim Referat anzuschauen!)
- Geringe Verkehrsbelastung!

Eine Wohnunterstützung ist hier prinzipiell nicht ausgeschlossen muss aber selbstständig angefragt werden und hängt von den persönlichen Verhältnissen ab!

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <750m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap