

## Erstbezug nach Sanierung – 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in ruhiger Lage von Graz-Gösting



Wohnzimmer mit 18,8 m<sup>2</sup> (virtuell gestaged)

**Objektnummer: 8365/259**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schloßplatz 4
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Gesamtmiete	684,57 €
Kaltmiete (netto)	498,23 €
Kaltmiete	589,84 €
Betriebskosten:	91,61 €
Heizkosten:	71,31 €
USt.:	23,42 €
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

**Adresse:** Schloßplatz 4, 8051 Graz

**Miete:** 599 €/Monat (exkl. Heizkosten und Strom)

**Kaution:** 3 Monatsmieten

**Provision:** keine

**Befristung:** 3 Jahre (mit Option auf Verlängerung)

**Verfügbar ab:** 01.06.2025

**Besichtigungen:** ab sofort möglich

Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Gösting bietet komfortables Wohnen auf 49,5 m<sup>2</sup> mit einer zusätzlichen 7,6 m<sup>2</sup> großen Terrasse in sonniger Südostlage. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses und ist ideal für Singles oder Paare, die Wert auf moderne Ausstattung und gute Anbindung legen.

### Wichtiger Hinweis:

Der offizielle Mietbeginn ist ab **01.06.2025** möglich.

Die Einbauküche ist derzeit noch nicht installiert, wird jedoch **bis spätestens Ende Mai 2025 fertiggestellt** und ist im Mietpreis enthalten!

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 5,2 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer:** 18,8 m<sup>2</sup> – zentraler Wohnbereich mit Zugang zu allen weiteren Räumen
- **Küche:** 7,5 m<sup>2</sup> – mit Zugang zur Terrasse (Südostausrichtung, Eingangsseite der Wohnung)

- **Schlafzimmer:** 10,8 m<sup>2</sup> – ruhig zur Rückseite des Gebäudes gelegen
- **Badezimmer:** 5,1 m<sup>2</sup> – mit Fenster, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Kellerabteil:** ca. 2 m<sup>2</sup> – für zusätzlichen Stauraum

### **Ausstattung & Zustand:**

- Erstbezug nach Sanierung
- Neue Böden, Elektrik, Bad, Türen
- Neue Einbauküche (inkludiert, Fertigstellung Ende Mai)
- Gepflasterte Terrasse mit Morgensonne
- Kellerabteil vorhanden
- Energieeffiziente Raumaufteilung

### **Lage & Infrastruktur:**

- Bushaltestelle nur wenige Minuten zu Fuß entfernt – direkte Verbindung in die Innenstadt
- Autobahnauffahrt Graz-Nord in wenigen Fahrminuten erreichbar
- Shopping Nord – eines der größten Einkaufszentren in Graz – schnell erreichbar
- Nahversorger, Apotheke, Gastronomie sowie der Schlosspark Gösting in unmittelbarer Nähe

### **Zusammenfassung:**

Diese modernisierte Mietwohnung vereint ruhige Lage, gute Infrastruktur und durchdachte Raumaufteilung. Durch die sonnige Terrasse, hochwertige Sanierung und praktische Anbindung bietet sie hohen Wohnkomfort in Graz-Nord – ideal für alle, die urbanes Leben mit ruhigem Umfeld verbinden möchten.

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 <150m  
Apotheke <775m  
Klinik <2.375m  
Krankenhaus <2.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <625m  
Kindergarten <450m  
Universität <3.475m  
Höhere Schule <3.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <825m  
Bäckerei <800m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <550m  
Post <1.200m  
Polizei <1.700m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.200m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap