

## 2-Zimmer-Wohnung mit TG-Platz und Balkon in LKH-Nähe!



**Objektnummer: 7278/42499**

**Eine Immobilie von STIWOG Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1997
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,42 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	80,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,11
Gesamtmiete	790,02 €
Kaltmiete (netto)	491,18 €
Kaltmiete	628,35 €
Betriebskosten:	107,98 €
Heizkosten:	81,23 €
USt.:	80,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



ImmobilienService Graz



IMMO  
PRO



IMMO  
PRO



IMMO  
PRO







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Nutzfläche von **57,42 m<sup>2</sup>** zzgl. **Balkon** mit einer Fläche von **5,19 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss** mit **Lift**. Das Wohnhaus befindet sich am Rand einer **Wohnanlage** mit **8 Häusern** und wurde **1998** erstmals bezogen.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Tiefgaragenplatz** zugeordnet.

### Aufteilung:

Vorraum, Schlafzimmer, Badezimmer **mit Fenster, Badewanne** und **WM-Anschluss, Abstellraum**, großer Wohnbereich mit Zugang zum **Balkon** und zur **separaten Küche** mit **Geschirrspüler**, E-Herd mit Ceranfeld (Dunstabzug-Umluft), Kühlschrank mit Gefrierkombination.

Die Wohnung wird mittels **Fernwärme** beheizt. Die Heizkosten sind in Form einer Akonto-Zahlung im angegebenen Mietpreis bereits enthalten und werden nach Verbrauch berechnet.

Der Mietvertrag wird auf **3 Jahre** befristet abgegeben. Aus heutiger Sicht besteht danach eine Option auf Verlängerung.

Die **Kaution** beträgt **€ 2.370,-**.

### Zusatzinformation:

Geplant ist eine **zukünftige Sanierung** und ein Teilaustausch der Fenster, eine Sanierung und Entfeuchtung der Tiefgarage und der Keller. Hier sind leider noch keine genauen Termine bekannt.

Die Betriebs- und Heizkostenabrechnung für 2024 befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird spätestens bis 30.06.2025 an die Eigentümer verschickt. Die derzeitigen Werte basieren auf der vorangegangenen Abrechnungsperiode.

***Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, können Sie uns gerne kontaktieren!***

***Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!***

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 <750m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap