

**Zentral. Durchdacht. Bezugsbereit – Ihre neue  
2-Zimmer-Wohnung**



**Objektnummer: 8524/145**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	51,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,22
<b>Gesamtmiete</b>	737,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	542,23 €
<b>Kaltmiete</b>	625,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,31 €
<b>Heizkosten:</b>	40,89 €
<b>USt.:</b>	70,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

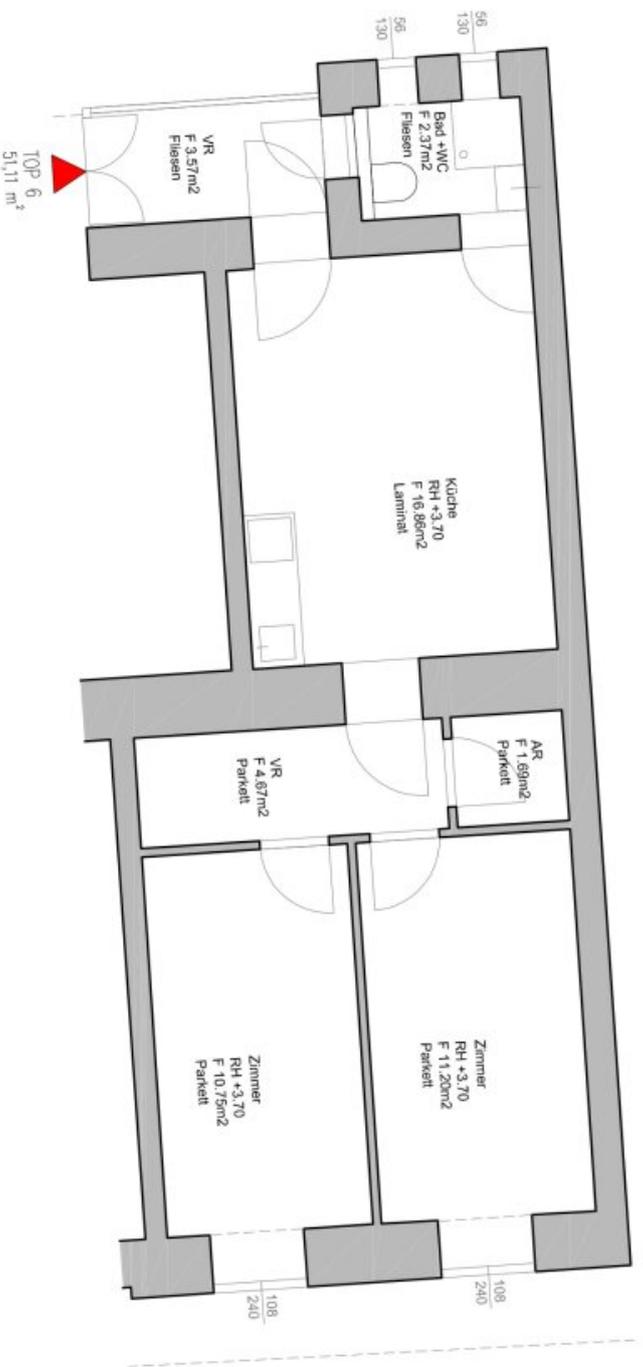


**Romina Reisinger**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84  
8010 Graz







## Objektbeschreibung

In angenehmer Stadtnähe und nur rund 10 Gehminuten vom Herzen der Innenstadt entfernt wartet ein Wohnraum, der mehr kann als nur zweckmäßig sein. Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet klassische Aufteilung mit schlichter Eleganz – ideal für alle, die das Praktische schätzen, ohne auf Atmosphäre zu verzichten.

### Die Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 51 m<sup>2</sup>
- **Verfügbar ab:** 01.08.2025
- **Zimmer:** 2 separat begehbare Räume
- **Lage:** Zentrumsnah, ruhige Umgebung, gute Anbindung
- **Etage:** (auf Wunsch einfügbar)

### Raumaufteilung & Ausstattung

- **Vorraum:** Platz für Garderobe und Ankommen mit Struktur
- **Wohnküche:** Mit eingebauter Küchenzeile – funktional, kompakt und offen für neue Rezepte
- **Schlaf-/Arbeitszimmer:** Helle Räume mit angenehm ruhiger Ausstrahlung
- **Bad/WC:** Mit Dusche, gefliest, gepflegt
- **Böden:** Parkett in den Wohnräumen, Fliesen im Bad/WC

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap