

## **moderne NEUBAUWOHNUNG | inmitten von EGGENBERG**



**Objektnummer: 7585/19559**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Georgigasse 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Gesamtmiete	660,44 €
Kaltmiete (netto)	434,19 €
Kaltmiete	567,66 €
Betriebskosten:	99,35 €
Heizkosten:	30,00 €
USt.:	62,78 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



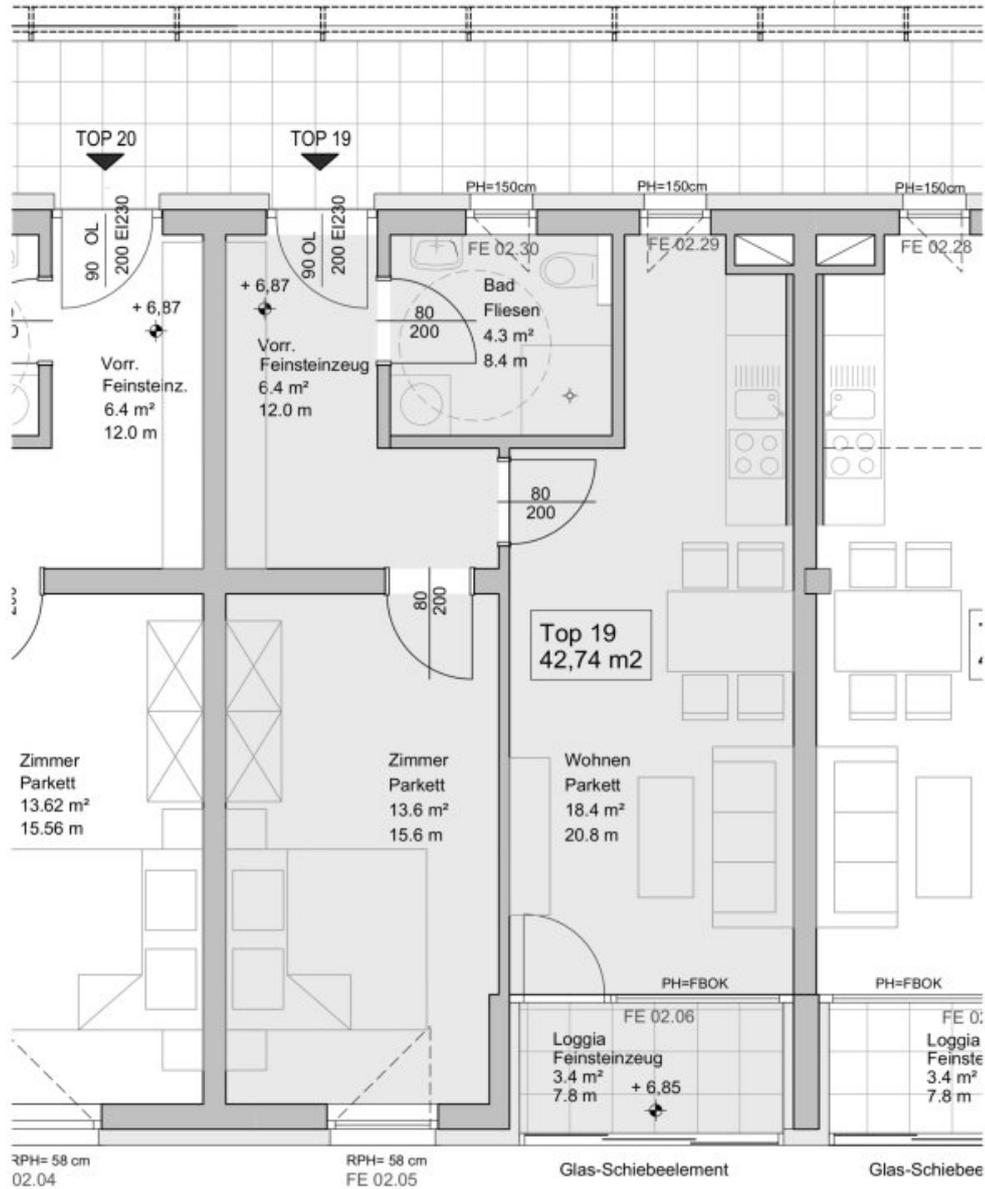
**Beate Budai**





Wohn- und Geschäftshaus Georgigasse 2

VERGLASUNG LAUBENGANG 50 % OFFEN



Vorr.	6.43 m <sup>2</sup>
Bad	4.29 m <sup>2</sup>
Zimmer	13.62 m <sup>2</sup>
Wohnen	18.40 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	42,74 m <sup>2</sup>

Loggia	3.39 m <sup>2</sup>
--------	---------------------

## Objektbeschreibung

**Wunderschöne 42,08 m<sup>2</sup> Neubauwohnung.** Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Badezimmer samt Fenster, einer Walk-in-Dusche, sowie Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in das Wohn-Essbereich, dieses ist mit einer Einbauküche ausgestattet, vom Wohn-Essbereich gelangen Sie in die Loggia, sowie in das Schlafzimmer. **Highlight** dieser Wohnung ist insbesondere die wunderschöne Loggia, dieser an lauwarmen Sommernächten zum verweilen einlädt.

### Besonderheiten dieser Wohnung

- 2-Zimmer Neubauwohnung
- voll ausgestattete Einbauküche
- Loggia
- modernes Badezimmer samt Fenster
- Kellerabteil
- Fernwärme

- **Parkplatz** zur Wohnung dazugehörig 64 € Brutto

***Die Wohnung ist ab dem 01.08.2025 verfügbar!***

***Nutzen Sie die Gelegenheit und Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin unter: +43 664 88 22 19 02 !***

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 <25m  
Apotheke <275m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <225m  
Universität <400m  
Höhere Schule <450m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <875m

#### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <550m  
Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <4.475m

Bahnhof <675m

Flughafen <9.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap