

## **Moderne 2-Zimmerwohnung mit Westbalkon**



IMG\_1208

**Objektnummer: 141/83335**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2019
Wohnfläche:	67,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	726,97 €
Kaltmiete (netto)	469,52 €
Betriebskosten:	191,36 €
USt.:	66,09 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

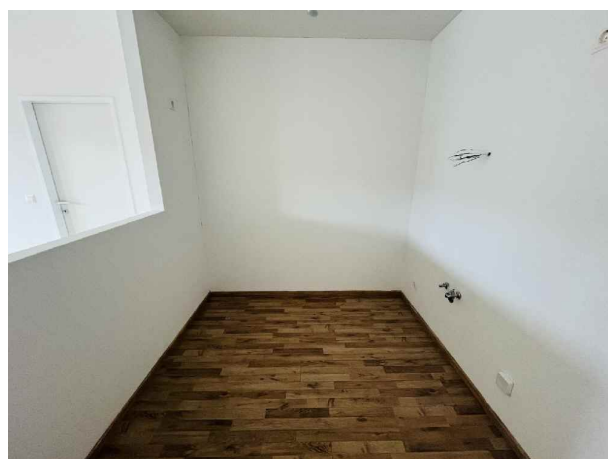
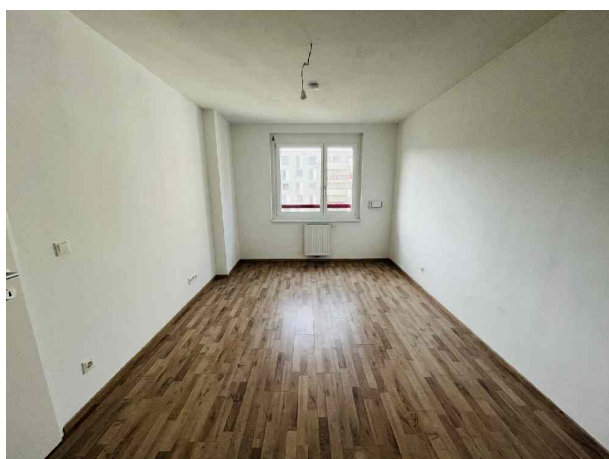
Rustler Immobilienreuhand

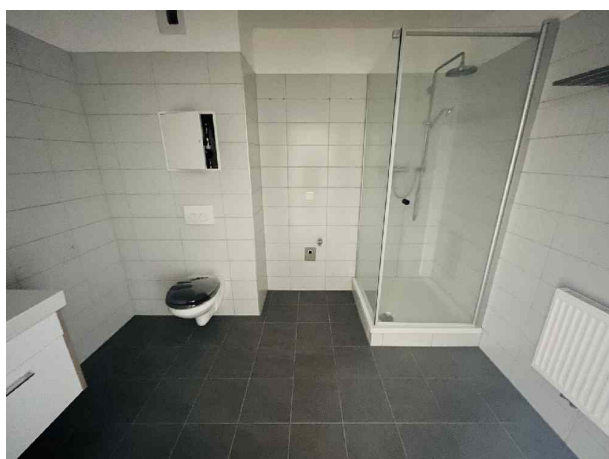
T +43 316 908 900274

H +43 676 834 34 274



Mitglied des  
immobilienring.at







Hinsichtlich der Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei Dunstabzugshauben nur Umluft möglich. Für Einbaumöbel müssen Naturmaße genommen werden. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen gerechnet. Geringfügige m²-Abweichungen in der Ausführungsphase sind auf Grund von Toleranzen möglich. Die dargestellte Einrichtung ist nur ein Vorschlag und wird nicht mitgeliefert. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.



## Bauteil Ost

Eggenberger Gürtel Nr. 56, 56a, 56b, 56c

4. Obergeschoß

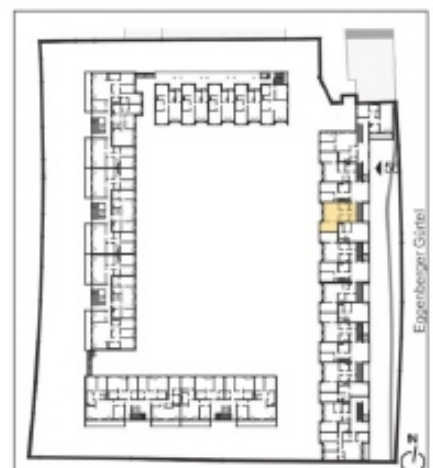
**56** **TOP 14**  
**2 Zimmer Wohnung** **Typ B1**

Wohnnutzfläche: 67,58 m²

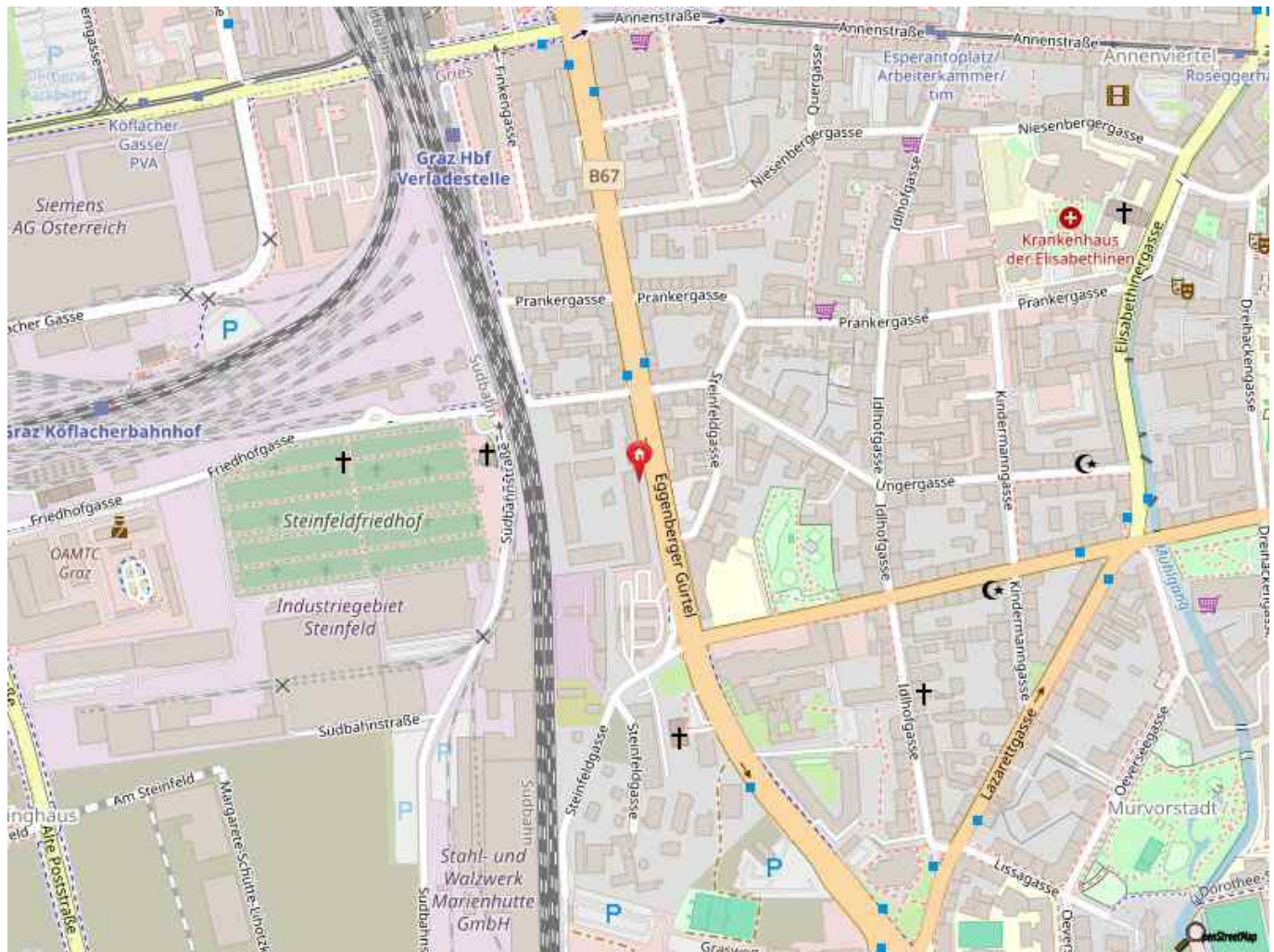
davon WNF beheizt: 63,44 m²

Raumliste	m²
AR	3,40
Bad/ WC	5,96
Kochnische	5,27
VR	10,53
Wohnzimmer	24,10
Zimmer	14,18
Loggia	4,14
Balkon	5,58

Kellerabteil vorhanden







## Objektbeschreibung

Diese gemütliche und gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 73,16 m²** Wohnfläche befindet sich im 4.Obergeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumauteilung, einen sonnigen Westbalkon sowie ein angenehmes Wohnambiente in zentraler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur und optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Highlights:

- Vorraum
- Kochnische
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Diese Wohnung wird **ohne Kücheneinrichtung** vermietet.  
Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt und im Mietpreis inkludiert.

### Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** wie **Spar**, **Interspar** und das **Einkaufszentrum Citypark**.

Die Anbindung an **öffentlichen Verkehr** ist durch die Nähe zum **Grazer Hauptbahnhof** hervorragend. Für die Freizeitgestaltung stehen **Parks** wie der **Josef-Huber- oder Oeverseepark** sowie **Restaurants, Cafés** und **kulturelle Einrichtungen** in der Umgebung zur Verfügung.

### Mietbeginn:

ab sofort

### Mietdauer:

unbefristet

**Jetzt online anfragen oder anrufen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen.**

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer [Homepage](https://rustler.eu/Homepagea_)





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.