

**AB 01. JULI VERFÜGBAR I HAUSTIERE WILLKOMMEN I  
JAKOMINIPLATZ – ZENTRAL IN GRAZ GELEGEN I  
MODERNES BAD MIT BADEWANNE I AUSGEZEICHNETE  
KÜCHE I SPITZENLAGE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 37960**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

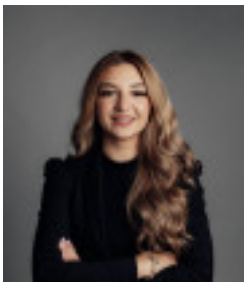
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Klosterwiesgasse 4                |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 47,46 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 156,24 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,74                              |
| Gesamtmiete                   | 634,98 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 450,72 €                          |
| Kaltmiete                     | 577,26 €                          |
| Betriebskosten:               | 126,54 €                          |
| USt.:                         | 57,72 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Gesamtmiete inkl. BK und USt // Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

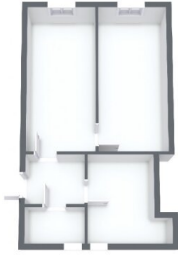
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









PROJEKT  
WOHNEN

## Objektbeschreibung

### Sanierte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz – Stilvolles Wohnen in der Klosterwiesgasse 4 am Jakominiplatz

#### 5 Highlights dieser Immobilie im Detail:

- **Zentrale Toplage – Leben mitten in Graz**
- Die Wohnung befindet sich in der Klosterwiesgasse 4, direkt am beliebten Jakominiplatz. Die perfekte Lage ermöglicht es Ihnen, sämtliche Wege des Alltags bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Auch der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal.
- **Modern saniert & stilvoll ausgestattet**
- Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem sehr modernen Zustand. Zeitgemäße Materialien, neutrale Farbtöne und eine durchdachte Gestaltung sorgen für ein stilvolles, hochwertiges Wohngefühl.
- **Helle Wohnatmosphäre mit Tageslicht & Deckenspots**
- Großzügige Fensterflächen durchfluten die Wohnung mit natürlichem Licht. Ergänzt wird das angenehme Raumgefühl durch moderne Deckenspots, die eine gleichmäßige und stimmige Beleuchtung schaffen.
- **Gut geschnittener Grundriss auf 47,47 m<sup>2</sup>**
- Die durchdachte Raumaufteilung beginnt mit einem kleinen, zentralen Vorraum, von dem aus alle weiteren Räume separat begehbar sind. Der helle Wohnbereich und der separate Schlafbereich schaffen ein angenehmes Raumgefühl mit klarer Struktur.
- **Funktionale Einbauküche & Badezimmer mit Fenster**

- Die hochwertig ausgestattete Einbauküche bietet alles, was man zum Kochen und Genießen benötigt. Das Badezimmer ist mit einer großzügigen Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster – ideal für Tageslicht und natürliche Belüftung.

## **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mitten in Graz**

Diese stilvoll sanierte 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 47,47 m<sup>2</sup> alles, was modernes Stadtwohnen ausmacht. Schon beim Eintreten vermittelt der helle Vorraum einen freundlichen Eindruck und führt Sie direkt in alle Räume. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während der separate Schlafbereich für ruhige Rückzugsorte sorgt.

Die moderne Küche wurde mit viel Liebe zum Detail geplant und ist perfekt in den Wohnraum integriert. Sie bietet ausreichend Stauraum und hochwertige Geräte – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Das Badezimmer rundet das Gesamtbild der Wohnung ideal ab: Eine große Badewanne sorgt für entspannte Stunden, während das Fenster für frische Luft und Tageslicht sorgt – eine seltene und willkommene Besonderheit im städtischen Wohnraum.

Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage direkt am Jakominiplatz. Ob Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, öffentliche Verkehrsmittel oder Freizeitangebote – alles ist fußläufig erreichbar. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufstätige, die stilvolles Wohnen mit urbanem Lebensgefühl verbinden möchten.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

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 <75m

Apotheke <50m

Klinik <600m

Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <300m

Universität <425m

Höhere Schule <400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <150m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <175m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <900m

Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap