

**Dein neues Zuhause mit Altbaucharme im Herzen von  
Graz – ideal für Studium & Karriere!**



**Objektnummer: 8365/296**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 8
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1878
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	62,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 87,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Gesamtmiete	711,70 €
Kaltmiete (netto)	515,00 €
Kaltmiete	647,00 €
Betriebskosten:	132,00 €
USt.:	64,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

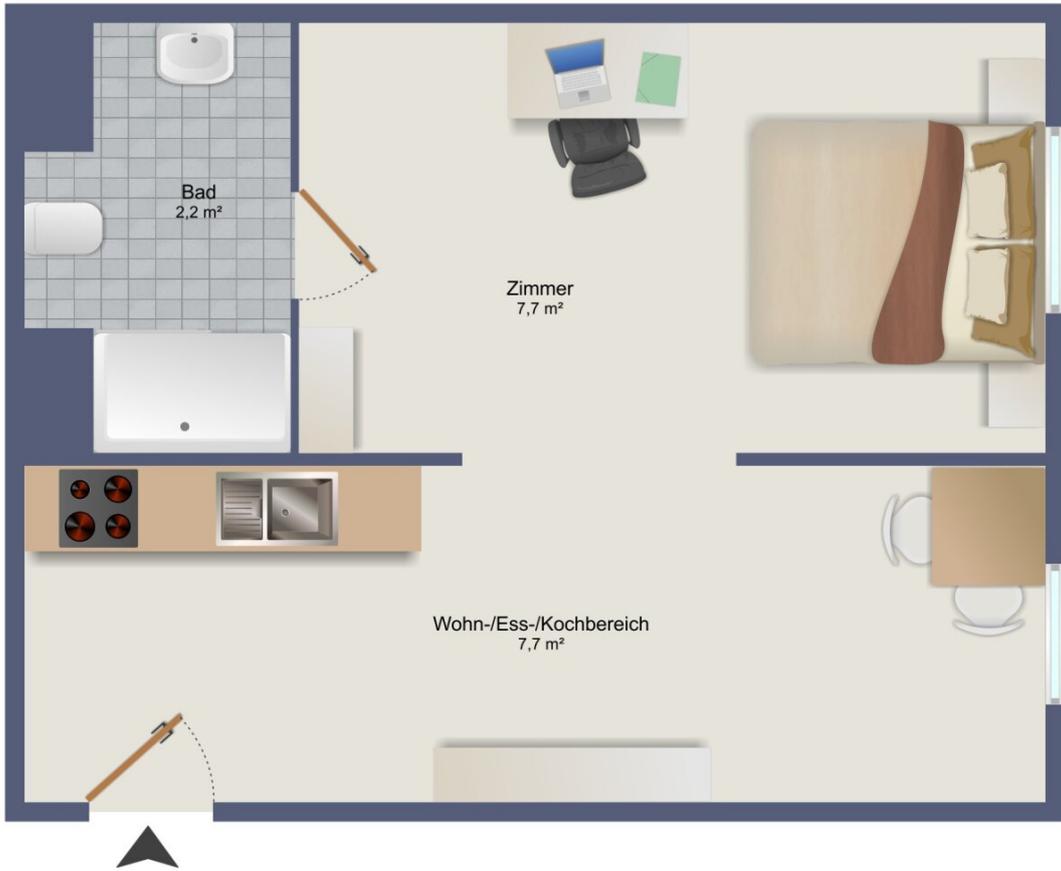












## Objektbeschreibung

**? Perfekt für Studierende: Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung direkt bei der TU Graz**

**? Brockmanngasse 8, Top 10 | 8010 Graz – St. Leonhard**

**? Ab sofort beziehbar | ?? Frisch saniert | ? Ruhige Hausgemeinschaft**

**? Warum diese Wohnung ideal für dich ist:**

Diese sanierte 2-Zimmer-Wohnung liegt nur **150 m von der TU Graz** entfernt – du bist in wenigen Gehminuten am Campus und hast gleichzeitig Ruhe zum Lernen. Auch die **Kunstuni, Karl-Franzens-Universität** und der **Jakominiplatz** sind in kurzer Distanz erreichbar.

Die Wohnung eignet sich perfekt für:

- Studierende, die zentral wohnen und fokussiert studieren wollen
- Paare oder 2er-WGs mit ruhigem Lebensstil
- Berufseinsteiger\*innen, die urban und unabhängig wohnen möchten

**? Hard Facts auf einen Blick:**

**Wohnfläche**

**Zimmer**

**Küche**

**Badezimmer**

**Stockwerk**

**Baujahr**

**Deckenhöhe**

**Heizung**

? Heizkosten laut Vormieterin ca. 60 €/Monat (Richtwert)

? Internet: bis zu 100 Mbit/s möglich (A1)

? Kein Keller, aber Gemeinschaftsbalkon zur Mitbenutzung

**? Kostenübersicht:**

**Nettomiete**

**Betriebskosten netto**

**Gesamtmiete brutto**

**Kaution**

**Provision**

? **Mietvertrag:** Befristet auf 3 Jahre

## ?? **Lage & Umgebung – alles in deiner Nähe:**

- ? **TU Graz:** 2 Minuten zu Fuß
- ? **Öffis:** Bus & Straßenbahn am Dietrichsteinplatz (250 m)
- ? **Spar-Supermarkt:** 3 Minuten zu Fuß
- ? **Kaiser-Josef-Markt:** 5 Minuten zu Fuß – frisches Obst, Gemüse & regionale Produkte
- ? **Stadtpark & Parkanlage Felix-Dahn:** schnell erreichbar
- ? Cafés, Bäckerei & Restaurant: direkt ums Eck

Die Brockmangasse liegt ruhig und dennoch super zentral – perfekt für alle, die **zentral wohnen, konzentriert studieren** und eine verlässliche Hausgemeinschaft schätzen. Kein Partyhaus, sondern ein **guter Mix aus jungem, ruhigem Publikum**.

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 <100m

Apotheke <250m

Klinik <425m

Krankenhaus <1.550m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <100m

Universität <125m

Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <400m

Polizei <900m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <175m

Autobahnanschluss <4.175m

Bahnhof <1.300m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap