

## **2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Ruhiges Stadtleben nahe Geidorfplatz**



**Objektnummer: 8524/151**

**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>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	47,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Gesamtmiete</b>	817,62 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	612,62 €
<b>Kaltmiete</b>	712,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,62 €
<b>Heizkosten:</b>	28,46 €
<b>USt.:</b>	76,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



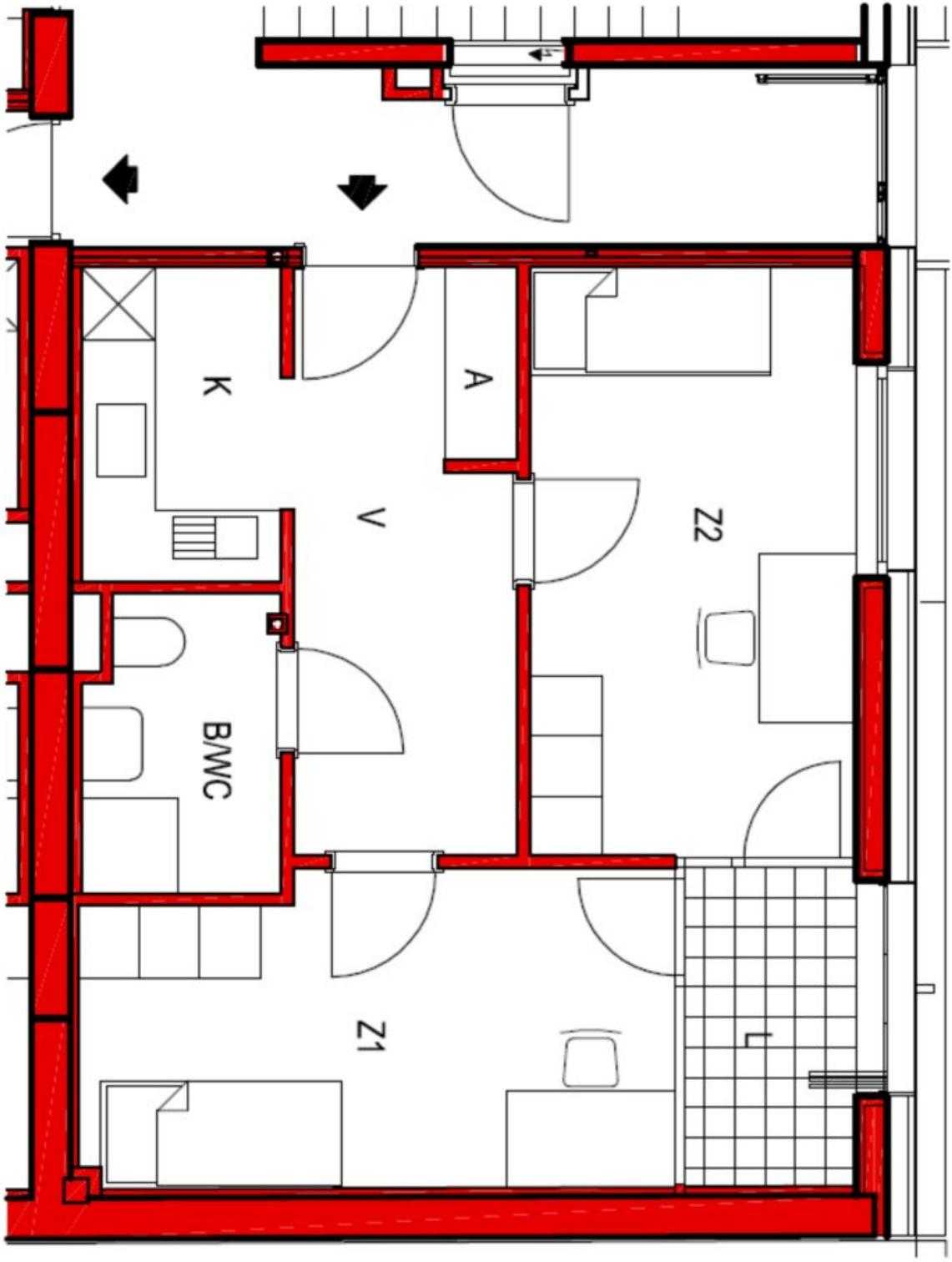
**Romina Reisinger**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.









# Objektbeschreibung

## Ihr neuer Lieblingsplatz im Herzen von Graz

Willkommen in Ihrer zukünftigen Wohlfühlwohnung in der begehrten **Heinrichstraße 9**, nur wenige Schritte vom charmanten **Geidorfplatz** entfernt. Diese ca. **47,44 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung** vereint urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe in einer **gepflegten Innenhoflage** – ideal für Singles, Paare oder Menschen, die einen durchdachten Lebensraum schätzen.

### Wohnhighlights auf einen Blick:

- **2 helle Zimmer** mit harmonischem Raumgefühl
- **Ca. 47,44 m<sup>2</sup>** ideal genutzte Wohnfläche
- **Loggia** – für entspannte Stunden im Freien, wind- und blickgeschützt
- **Ruhige Innenhoflage** trotz zentraler Innenstadtadresse
- **Fernwärme** für effizientes und komfortables Heizen
- **Badezimmer mit Dusche & WC** – modern und gepflegt
- **Praktischer Vorraum** mit Stauraumoptionen
- **Offener Wohn-/Essbereich** mit stilvoller **Einbauküche**
- **Lift** im Haus – barrierearm erreichbar

*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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap