

**Graz - Geidorf - Univiertel - Tolle 3 Zimmerwohnung - WG
geeignet - provisionsfrei - Balkon**



KAHLER
IMMOBILIEN OG

GRAZ -GEIDORF-3 ZIMMER-BALKON

TOP LAGE

WG FÄHIG

LIFT

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

Objektnummer: 5195/422986316

Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwerggasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1987
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,64 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	695,02 €
Kaltmiete (netto)	490,00 €
Kaltmiete	631,84 €
Betriebskosten:	141,84 €
USt.:	63,18 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. BK zzgl. HK/Strom ca. 180,-- Euro

Ihr Ansprechpartner



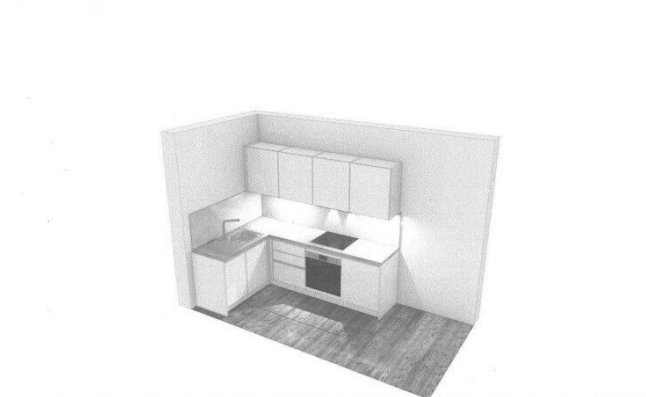
Gudrun Kahler

Kahler Immobilien OG
Lange Gasse, 40/56
8010 Graz

T +43 650 82 07 163
H +43 650 82 07 163

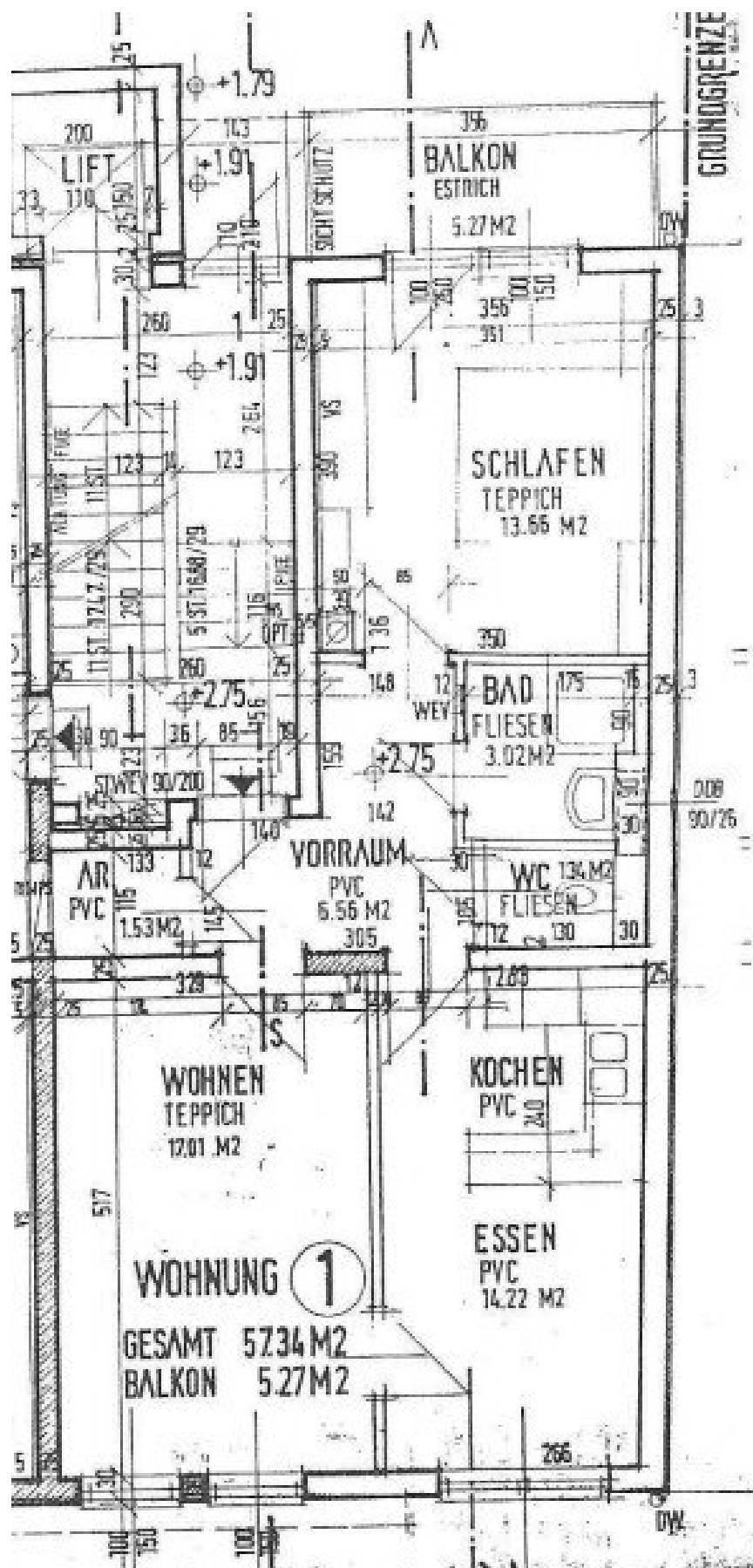
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur









Objektbeschreibung

Wir bieten hier eine sehr schön ausgestattete 3 Zimmerwohnung in absolut zentraler Lage an. Durch die Ausrichtung der Wohnung in den Innenhof/Garten - welcher allen Bewohnern zur Entspannung zur Verfügung steht - genießen Sie eine absolute Ruhelage.

Die Wohnung ist WG geeignet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Ess-Kochbereich ausgestattet mit moderner Einbauküche
- 2 getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Abstellraum
- Balkon ca. 5,3 m²

Ausstattung:

- Lift
- Laminat bzw. Fliesenböden
- moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen
- Balkon

- Parken mit Anwohnerparkgenehmigung
- großer Allgemeingarten zur Mitnutzung
- Tiefgaragenplatz zumietbar € 130,-- /Monat

Kaution 3 Bruttomonatsmieten, Mietdauer 5 Jahre befristet.

Verfügbar ab 01.10.2025

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz ist die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Anbindung an die Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 57,34 m² bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und wurde kürzlich modernisiert, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Der durchdachte Grundriss umfasst eine offene Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch einen einladenden Raum für gesellige Abende schafft.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – sei es mit einem guten Buch oder bei einem Glas Wein nach einem langen Tag. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Fliesen und Laminat sorgen für eine ansprechende Optik und sind gleichzeitig pflegeleicht. Zudem ist die Einbauküche modern gestaltet und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen.

Die technischen Annehmlichkeiten wie Elektroanschlüsse und Kabel-/Satelliten-TV runden das Angebot ab und garantieren Ihnen modernen Wohnkomfort. Ein Personenaufzug sorgt zudem für unkomplizierten Zugang zur Wohnung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie die Stadt und ihre Umgebung bequem erkunden können. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Kliniken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Für nur 656,54 € monatlich können Sie sich diesen Wohnraum in einer der lebhaftesten Städte Österreichs sichern. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung in Graz wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap