

**Attraktive Zweizimmerwohnung in der Andritzer  
Reichsstraße 19 mit Balkon, zu vermieten.**



**Objektnummer: 5162/1050**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Etage                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8045 Graz,12.Bez.:Andritz       |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert                    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 67,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Balkone:</b>          | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                               |
| <b>Keller:</b>           | 10,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 752,93 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 505,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>         | 609,94 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 104,94 €                        |
| <b>Heizkosten:</b>       | 66,67 €                         |
| <b>USt.:</b>             | 76,32 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

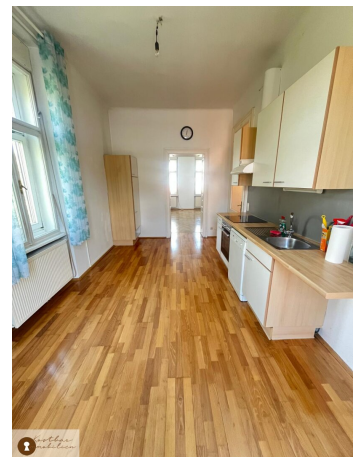
Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

### **Kostbar Immobilien präsentiert: Ihre neue Wohnung in Top-Lage in Andritz**

**Objektbeschreibung:** Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte und charmante Mietwohnung in der Andritzer Reichsstraße 19 mit der Top 04 vorzustellen. Mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung ein angenehmes und komfortables Zuhause in einem sehr gut erhaltenen Altbau.

**Lage:** Die Wohnung befindet sich im XII. Bezirk Andritz, in einer stark frequentierten Lage, die sowohl Ruhe als auch gute Erreichbarkeit garantiert. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diese Immobilie besonders attraktiv.

#### **Ausstattung und Raumaufteilung:**

**Die Wohnung verfügt über folgende Räume:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Fenster ( getrennt begehbare WC )
- Separate Einbauküche mit Zugang zum Balkon
- getrennt begehbarer Wohn und Schlafraum mit einem wunderschönen Fischgrätenparkett.

**Der Balkon, zugänglich von der Küche, lädt zum Entspannen im Freien ein und rundet das Angebot perfekt ab.**

#### **Weitere Details:**

- Verfügbarkeit: Ab sofort
- Nutzfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>
- Auto Stellplatz: In der Miete inkludiert

- **Kaution: Drei Bruttomieten**
- **Haustiere: Nicht erlaubt**
- **Mietkosten: € 752,93 brutto monatlich (inkl. Betriebskosten und Heizung)**

**Kontakt: Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung.**

**Sie erreichen uns werktags unter: +43 699 15915157**

**Neu: Möchten Sie bequem per WhatsApp einen Termin vereinbaren?**

**Senden Sie einfach eine Nachricht an +43 660 1692296**

**Beginnen Sie ein neues Kapitel – hier beginnt Ihr neues Zuhause!**

**Kostbar Immobilien – Ihr Partner für wertvolles Wohnen.**

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 <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap