

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gemeinschaftsgarten in der Innenstadt**



Terrasse

**Objektnummer: 7314/569**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad-von-Hötzendorf-Straße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1890
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 64,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,17
Gesamtmiete	747,00 €
Kaltmiete (netto)	539,57 €
Kaltmiete	679,09 €
Betriebskosten:	139,52 €
USt.:	67,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**



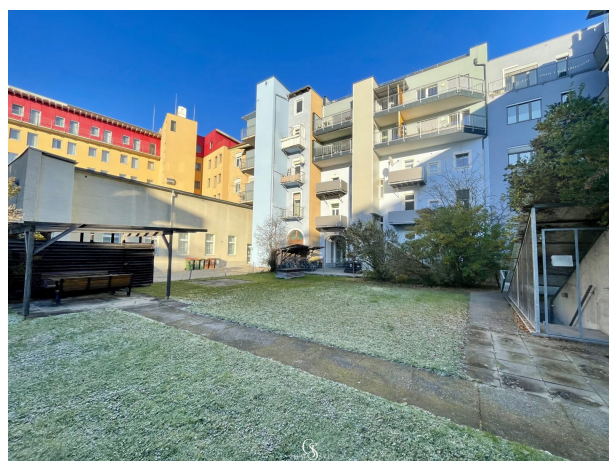
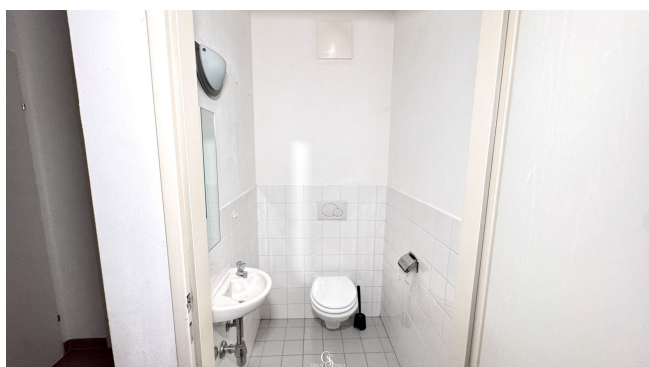


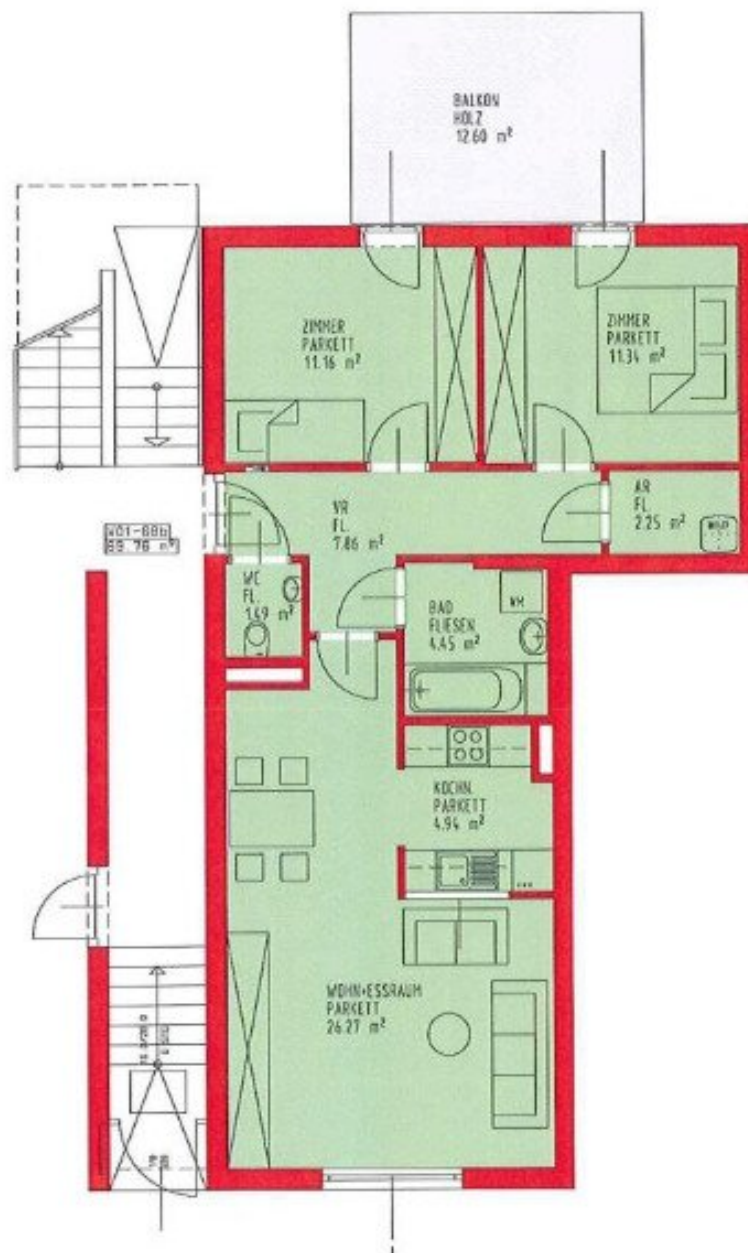












## Objektbeschreibung

Diese großzügige 69 m² Wohnung im Erdgeschoss eines modernen Wohnhauses bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Das Highlight ist die Terrasse, die direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist und einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennte Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, WGs oder kleine Familien eignen. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche schafft eine einladende Atmosphäre und viel Raum für individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Toilette ist separat, und ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal. Parks und Sporteinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Heizkosten sind nicht in der Miete inkludiert und werden direkt mit einem externen Wärmelieferanten verrechnet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m



Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap