

**Graz - Eggenberg - bezaubernde, moderne 2
Zimmerwohnung - Tiefgaragenplatz - großer Balkon**



**KAHLER
IMMOBILIEN OG**

GRAZ -EGGENBERG-2 ZIMMER-BALKON

TOP LAGE **TG PLATZ INKL.** **LIFT**

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

Objektnummer: 5195/422986318
Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alte Poststraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,74 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	742,04 €
Kaltmiete (netto)	455,87 €
Kaltmiete	630,11 €
Betriebskosten:	148,44 €
Heizkosten:	36,40 €
USt.:	75,53 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. Tiefgaragenplatz, BK/HK zzgl Strom

Provisionsangabe:

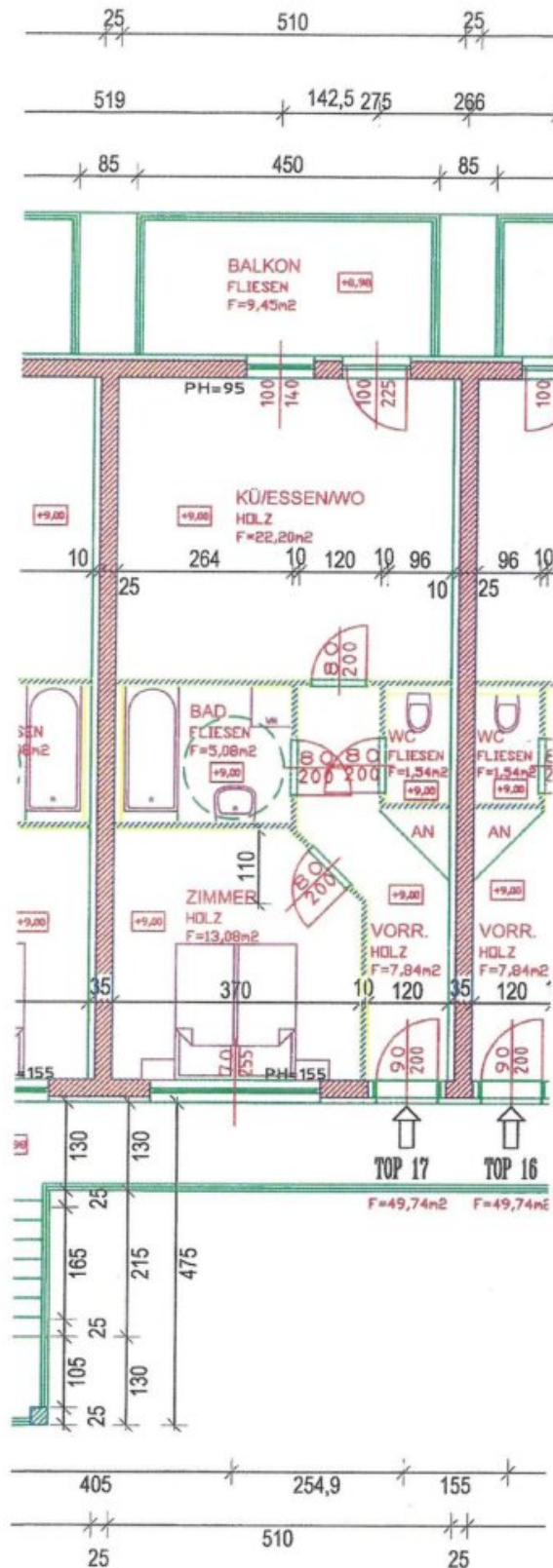
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









4. Obergeschoss TOP 17

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2 Zimmer Wohnung besticht zum Einen durch ihre zentrale , aber doch ruhige Lage.

Aufteilung:

- Vorraum
- großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit moderner, neuer Einbauküche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühl-,Gefrierkombi
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken
- großzügiger Balkon in den ruhigen Innenhof
- Tiefgaragenplatz in der Miete inkludiert
- Kellerabteil

Ausstattung:

- hochwertiges Feinsteinzeug in Badezimmer und WC
- schöner Laminatboden
- Badezimmer komplett ausgestattet mit Unter-, Oberschrank

- moderne Einbauküche
- Lift

Verfügbar ab 01.10.2025, Befristung 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Kaution 3 BMM

Provisionsfrei für den Mieter

Miete versteht sich inklusive TG Platz, Betriebskosten, Heizkosten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese wunderschöne Etagenwohnung in der 4. Etage bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Rückzugsort, sondern auch einen beeindruckenden Stadtblick, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Mit einer großzügigen Fläche von 49,74 m² erstreckt sich die Wohnung über 2 gut geschnittene Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bieten. Ob als gemütliches Schlafzimmer, inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Wohnzimmer – hier finden Sie den idealen Raum für Ihre Bedürfnisse.

Die gepflegte Ausstattung der Wohnung überzeugt auf ganzer Linie. Hochwertige Fliesen und Laminatböden sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die moderne Einbauküche das Kochen zum Vergnügen macht. Genießen Sie entspannte Abende in Ihrem Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch einer Dusche ausgestattet ist.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie die frische Luft und den Ausblick über Graz genießen können – perfekt für entspannte Stunden nach einem langen Tag. Und für Ihr Fahrzeug steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie den Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenfalls ein großer Vorteil. Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und sogar renommierte Universitäten. Supermärkte und

Bäckereien sind ebenfalls in der Nähe, sodass Sie alles für Ihren Alltag in Reichweite haben.

Die monatliche Miete von 698,36 € ist nicht nur fair, sondern bietet Ihnen auch ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese erstklassige Lage und Ausstattung.

Wenn Sie auf der Suche nach einer charmanten Wohnung in Graz sind, die Ihnen sowohl Komfort als auch eine ideale Anbindung an das Stadtleben bietet, dann ist diese Etagenwohnung genau das Richtige für Sie. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap