

**TOP gelegene | 2 - Zimmerwohnung inmitten von Graz -  
gepflegt, ideal für Singles oder Paare!**



Wohn-Essbereich - mögliche Einrichtung

**Objektnummer: 7585/19590**

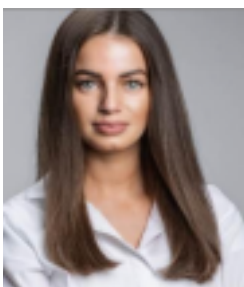
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	38,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	606,15 €
Kaltmiete (netto)	400,20 €
Kaltmiete	496,49 €
Betriebskosten:	95,59 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	59,66 €
Provisionsangabe:	

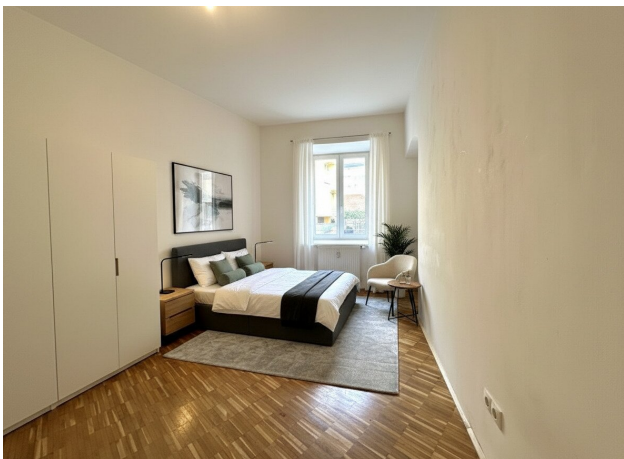
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



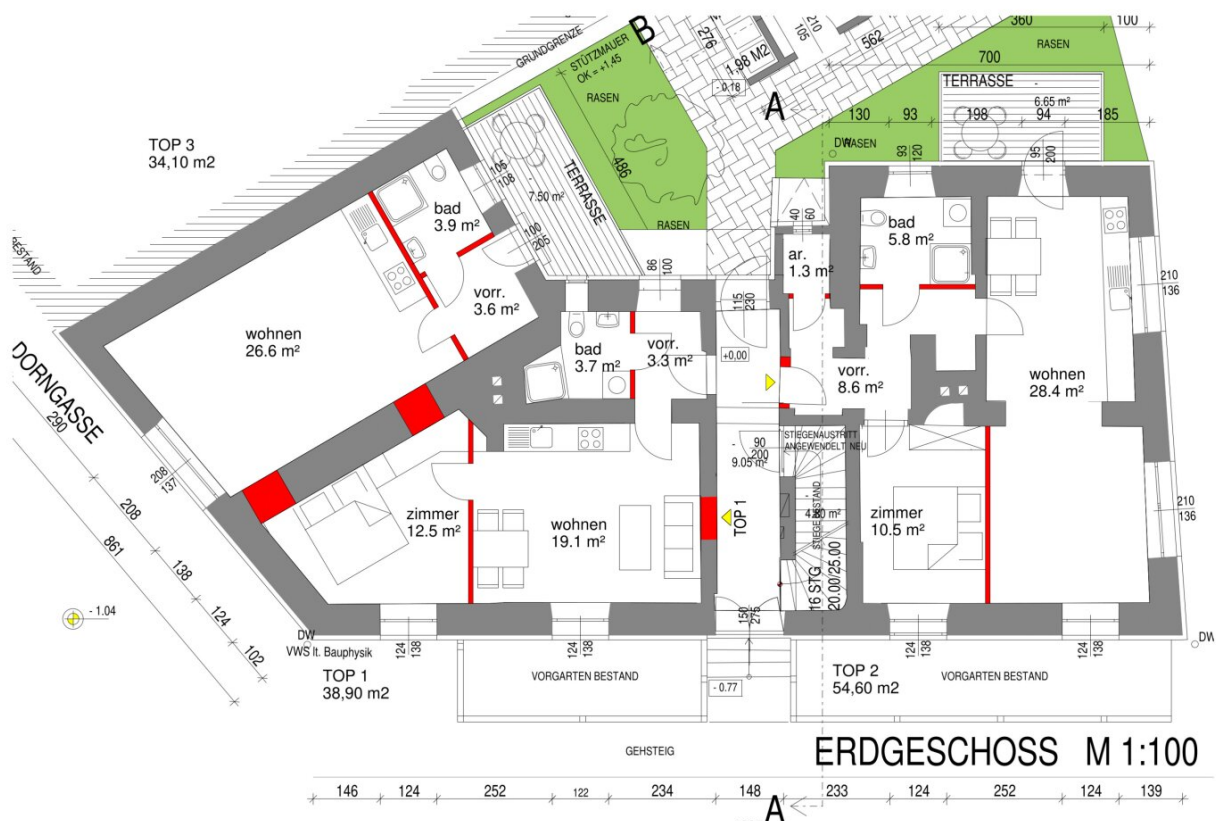
**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese gepflegte Wohnung im Erdgeschoss mit **38,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zwei hellen Zimmern, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern verleiht der Wohnung auch einen modernen Touch. Die Kombination aus Fliesen und Parkett sorgt für ein angenehmes Wohnambiente, während das Badezimmer mit Fenster und Dusche für zusätzlichen Komfort sorgt. Die Fernwärme garantiert Ihnen eine angenehme Wärme in den kalten Monaten und ist gleichzeitig umweltfreundlich.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Mit den nahegelegenen Bus- und Straßenbahnhaltestellen gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt und zu den wichtigen Knotenpunkten von Graz. Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, höhere Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch sehr zentral.

### Highlights der Wohnung

- 2-Zimmerwohnung
- Bad mit Fenster
- Fernwärme
- Einbauküche
- TOP Infrastruktur
- Nahversorger in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles, Paare oder jemanden, der die Vorzüge des städtischen Lebens genießen möchte.

Wenn Sie auf der Suche nach einem liebevollen und funktionalen Zuhause in Graz sind, dann zögern Sie nicht, sich diese Gelegenheit nicht entgehen zu lassen.

***Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!***

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 <750m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap