

**\*\*\* 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon \*\*\* in Graz – JAKOMINI  
!!! 1 Monat mietfrei !!!**



Schlafzimmer eingerichtet

**Objektnummer: 7585/19353**

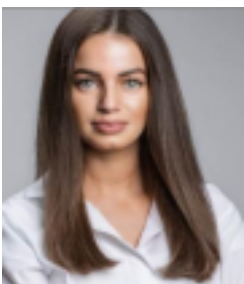
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flurgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 35,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	799,93 €
Kaltemiete (netto)	520,00 €
Kaltemiete	672,66 €
Betriebskosten:	151,96 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	77,27 €
Provisionsangabe:	

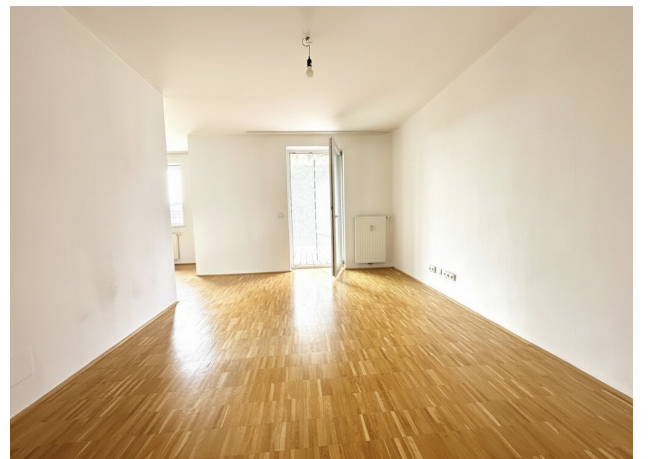
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz!

Diese gepflegte **2-Zimmer-Balkonwohnung** in der 2. Etage bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, und ist der ideale Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 56,2 m<sup>2</sup>** können Sie hier modernen Wohnkomfort genießen. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während der angrenzende Südbalkon mit seinem herrlichen Grünblick zum Entspannen und Genießen der Sonne einlädt. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen mit einer Tasse Kaffee auf dem Balkon sitzen und die Ruhe der Natur inmitten der Stadt erleben. Die Wohnung ist liebevoll ausgestattet. Dielen, Fliesen und Parkett sorgen für eine angenehme Atmosphäre und ein stilvolles Wohngefühl. Das Badezimmer mit Dusche und die getrennte Toilette bieten Ihnen zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie eine Universität. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind nur einen Steinwurf entfernt, sodass Sie nie weit fahren müssen, um Ihre Besorgungen zu erledigen.

### Highlights dieser Wohnung

- 2-Zimmer
- Balkon
- getrennte Toilette
- Walk-in-Dusche
- Fernwärme
- lichtdurchflutete Zimmer

- direkte Bu-Bahn-Bim Verbindungen
- Nahversorger in unmittelbarer Nähe
- TOP Infrastruktur

***Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!***

***Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause im Herzen von Graz. Ihr neues Kapitel beginnt hier! Für einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie uns direkt unter +43 664221902 !***

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 <2.000m

Krankenhaus <2.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <250m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap