

**Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem  
Balkon – Ihr neues Wohlfühlzu Hause!**



**Objektnummer: 3070**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Babenbergerstraße 118                   |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz                               |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Altbau                                  |
| Wohnfläche:       | 69,40 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 2                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Balkone:          | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 98,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 703,82 €                                |
| Kaltmiete (netto) | 703,82 €                                |
| Kaltmiete         | 703,82 €                                |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

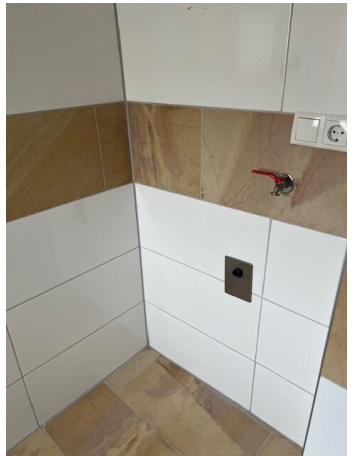
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

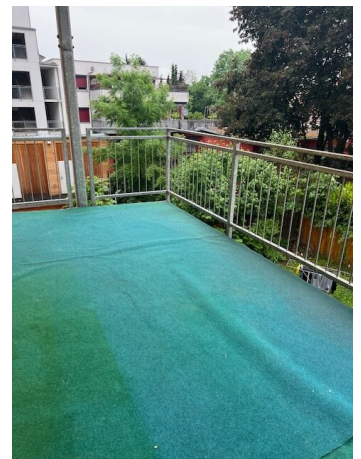
termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock, die durch ihre optimale Raumaufteilung und den großzügigen Balkon überzeugt. Diese Wohnung bietet Ihnen ein ideales Wohnambiente für Singles, Paare oder junge Familien:

- **Helles Wohnzimmer:** Das geräumige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung.
- **Gemütliches Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und sorgt für erholsame Nächte.
- **Großer Balkon:** Der großzügige Balkon lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.
- **Moderne Küche:** Eine funktionale Küche, die Ihnen alle Möglichkeiten bietet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten auszuleben.
- **Großes Badezimmer:** Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet, die Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.
- **Infrarotheizung:** Die Wohnung ist mit einer innovativen Infrarotheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme und ein angenehmes Raumklima sorgt.

Diese Wohnung im 1. Stock ist nicht nur gut aufgeteilt, sondern bietet auch eine angenehme Wohnatmosphäre in einer attraktiven Lage. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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 <725m

Klinik <550m  
Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <325m  
Universität <1.450m  
Höhere Schule <1.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <375m  
Post <200m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <525m  
Autobahnanschluss <4.950m  
Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap