

**\*77m<sup>2</sup> helle Balkon-Wohnung mit Küche und Lift sofort  
verfügbar Nähe Augarten**



**Objektnummer: 1830/239**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	76,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	45,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	918,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	918,77 €
<b>Kaltmiete</b>	918,77 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

€ 919,-- inkl. BK/HZ/TG/Ust.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Wallner**

Prosi Immobilien e.U.







**Haus Nr. 14/Wohnung Nr. 3**  
**2. Obergeschoß**

**NUTZFLÄCHE:**

Wohnzimmer	25,81 m <sup>2</sup>	Balkon	4,50 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,73 m <sup>2</sup>	Kellerabteil	4,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,51 m <sup>2</sup>		
Küche	6,55 m <sup>2</sup>		
Bad	4,95 m <sup>2</sup>		
WC	1,96 m <sup>2</sup>		
Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>		
Vorraum	5,63 m <sup>2</sup>		
Diele	3,64 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche	<b>76,86 m<sup>2</sup></b>		

**GRUNDRISS:**



# Objektbeschreibung

Es steht eine **helle 3-Zimmer-Mietwohnung in Graz** in der **Zweiglgasse 11 im 2. OG** zur Verfügung. Die Wohnung überzeugt durch ihre **praktische Raumaufteilung, Balkon, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz** – ideal für Paare, kleine Familien oder Singles, die modernes Wohnen in zentraler Lage suchen.

Raumausfteilung:

- Wohn-Esszimmer mit Küche (**Küchenablöse möglich**)
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz inklusive

Eckdaten:

- Wohnfläche: **ca. 77 m<sup>2</sup>**
- Verfügbar: **ab 1.12.2025**
- HWB (kWh/m<sup>2</sup>/Jahr): **45,09** – sehr energieeffizient
- Mietpreis: **€ 918,-** (inkl. Betriebskosten, Heizung, Tiefgarage & USt.)
- Kaution: **€ 2757,-**
- **Provisionsfrei für den Mieter**

Perfekt für alle, die eine **komfortable, provisionsfreie Wohnung in Graz** mit guter Anbindung suchen.

## **Kontakt & Besichtigung:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

Manuela Wallner

? +43 676 360 66 20

? [office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Prosi Immobilien e.U.*

*Die bereitgestellten Informationen stammen vom Eigentümer und/oder dritten Personen und wurden sorgfältig zusammengetragen.*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen.*

*Angaben können gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich; Irrtümer sowie Änderungen bleiben vorbehalten.*

*Eine Weitergabe oder Vervielfältigung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Prosi Immobilien e.U. zulässig.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernung**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap