

Single- oder Pärchen-Hit in Graz



Objektnummer: 1647

**Eine Immobilie von DFi - Immobilienreuehand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vinzenzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,73 m ²
Gesamtfläche:	45,73 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 109,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Gesamtmiete	470,69 €
Kaltmiete (netto)	300,00 €
Kaltmiete	384,26 €
Betriebskosten:	84,26 €
Heizkosten:	40,00 €
USt.:	46,43 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



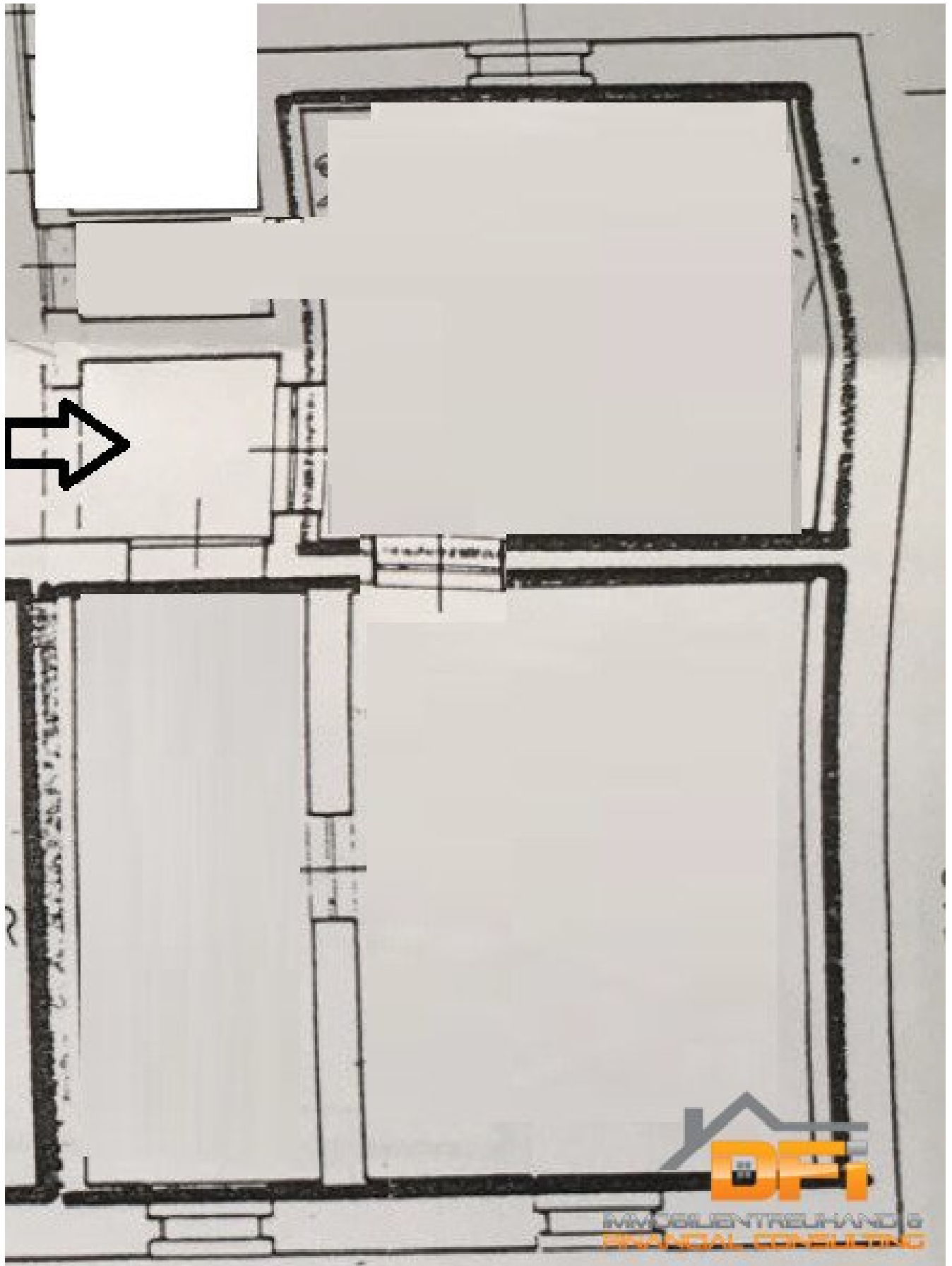
Claudia Schaumburger-Fichtenbauer, M.A











Objektbeschreibung

DFi - Immobilienreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgende Wohnung zur sofortigen Miete an:

Helle, charmante 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche – ruhige Lage in Graz, Vinzenzgasse 37

Ideal für Singles oder Studierende – mit Klimaanlage, zentraler Heizung und neu geplanter Küche

Diese 2-Zimmer-Wohnung in der **Vinzenzgasse 37** bietet eine durchdachte Raumaufteilung und liegt in einer **ruhigen Wohngegend** von Graz. Die Wohnung befindet sich im **renovierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch großes Potenzial für individuelles Wohnen zum fairen Preis.

Raumaufteilung:

- Großzügiges **Wohnzimmer**, separates **Schlafzimmer**
- **IKEA Küche** – wird **nach erfolgreicher Vermietung neu eingebaut** und umfasst Abwasch, Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd und jede Menge Stauraum
- Badezimmer mit **Dusche und WC**
- **Waschmaschinenanschluss vorhanden**

Ausstattung:

- **Klimaanlage** für angenehmes Raumklima an heißen Tagen
- **Zentrale Heizungsanlage**
- Kücheneinrichtung wird **neu eingebaut**, sobald ein:e Mieter:in feststeht

Lage:

Die Vinzenzgasse überzeugt durch ihre **zentrale und dennoch ruhige Lage**. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Universitäten und Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar.

Wichtige Hinweise:

Die Wohnung wird in ausgemaltem Zustand und neuer Küche vermietet. Eine neue Küche wird im Zuge der Vermietung noch vor Übergabe eingebaut

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und wird befristet auf 5 Jahre vermietet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants, Apotheke, etc...) sind in näherer Umgebung vorhanden. Die Schulen Algersdorf (Volksschule und Mittelschule) sowie der Kindergarten Algersdorf sind binnen 7min zu Fuß erreichbar, wobei nur EINMAL die Straße zu queren ist, somit auch für Volksschulkinder ideal! Zur Fachhochschule FH Joanneum sind es gerade einmal 10 Minuten zu Fuß! Die Wohnung ist daher nicht nur für Familien ein absoluter TRAUM, sondern auch für Studenten ideal gelegen!

Auch das Krankenhaus der Elisabethinen ist mit dem Auto in 10 Minuten oder zu Fuß in 25 Minuten erreichbar. Die Schulschwester mit angeschlossenem Kindergarten sind quasi ums Eck (10 Minuten zu Fuß).

Die öffentliche Anbindung ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen: u.a. Buslinie 62, 85, Straßenbahn Linie 1, 3, 6 und 7

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Besuchen Sie uns auch auf Facebook unter www.facebook.com/dfi.co.at und drücken Sie auf "Gefällt mir"!

An dieser Stelle weisen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Vermieter hin!

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <4.750m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap