

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Graz



**Objektnummer: 7585/19609**

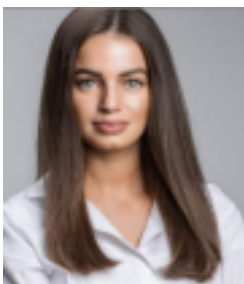
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Georgigasse 2-4                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,71 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 25,47 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81                           |
| Gesamtmiete                   | 664,73 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 444,19 €                         |
| Kaltmiete                     | 571,57 €                         |
| Betriebskosten:               | 82,55 €                          |
| Heizkosten:                   | 30,00 €                          |
| USt.:                         | 63,16 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

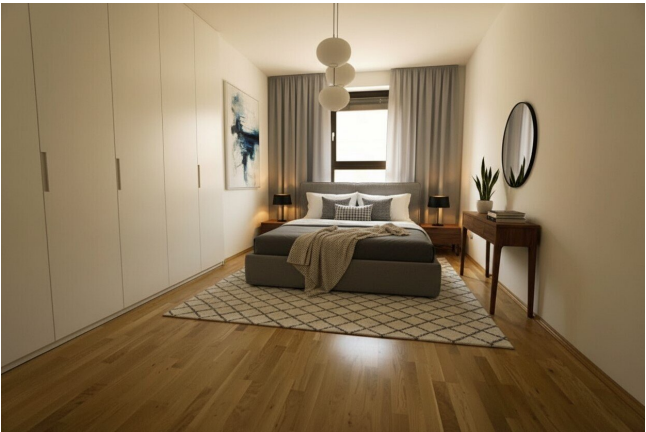
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

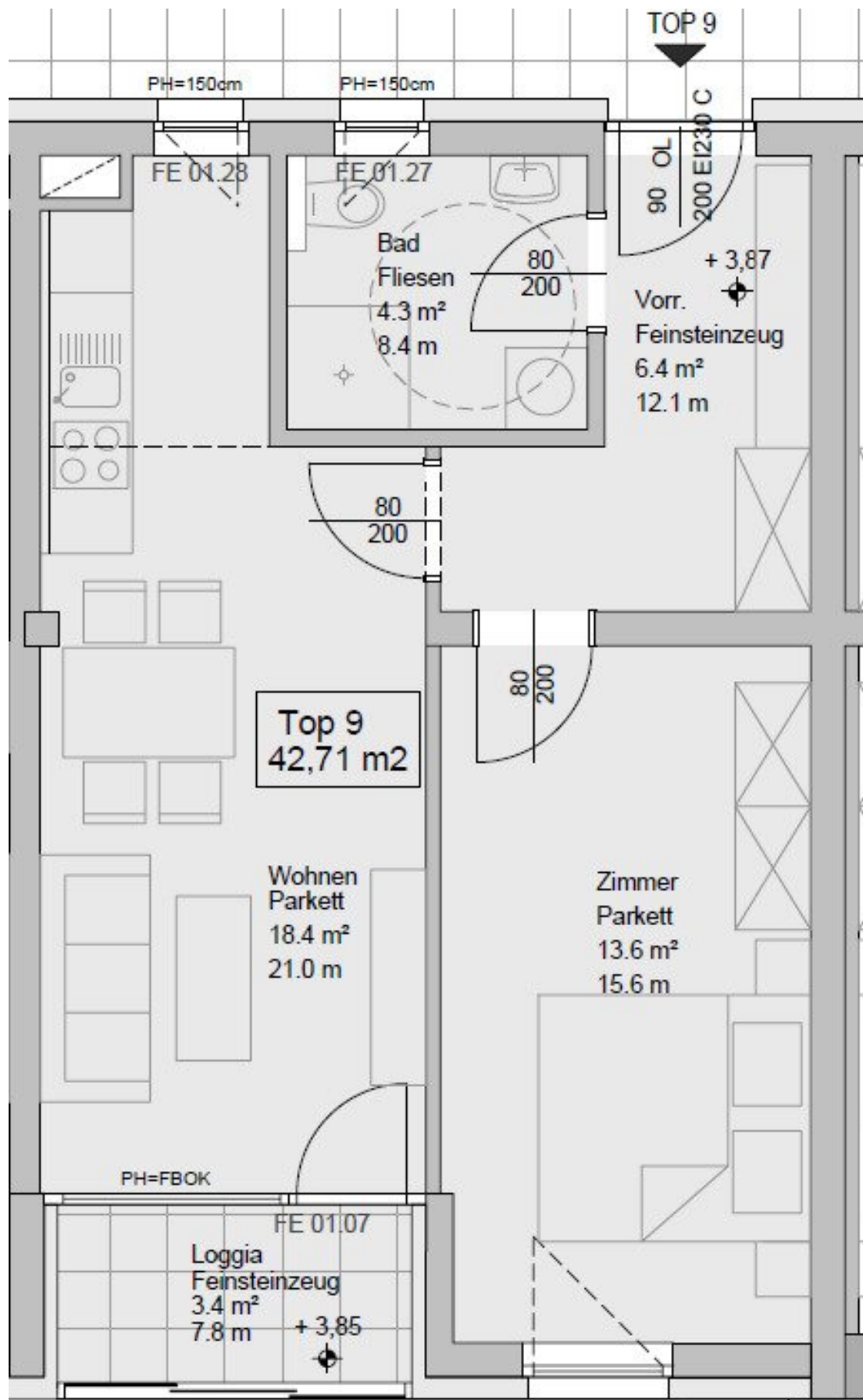


**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz, inmitten der malerischen Steiermark!

Diese gepflegte Wohnung im Herzen von Graz bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine perfekte Anbindung an das städtische Leben.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines modernen Gebäudes und erstreckt sich über großzügige 42,71 m².

Mit zwei lichtdurchfluteten Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles oder Paare, die ein gemütliches und stilvolles Zuhause suchen. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, lädt sie zum Kochen und geselligen Beisammensein ein.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet, sondern auch einen wunderschönen Blick auf die Umgebung gewährt. Genießen Sie die frische Luft und die Sonne, während Sie Ihren Morgenkaffee oder ein Glas Wein am Abend genießen.

Die Wohnung ist mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die zentrale Fernwärme garantiert Ihnen zudem eine effiziente Beheizung, sodass Sie sich in der kalten Jahreszeit immer wohlfühlen können. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage oder dem Erdgeschoss direkt zu Ihrer Wohnung.

Diese Wohnung ist der ideale Rückzugsort für alle, die das urbane Leben in Graz schätzen und gleichzeitig die Ruhe und Gemütlichkeit eines gepflegten Zuhauses genießen möchten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. 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 <25m

Apotheke <275m

Klinik <950m

Krankenhaus <825m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <400m

Höhere Schule <450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <550m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <4.475m

Bahnhof <675m

Flughafen <9.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap