

Charmante Dachgeschosswohnung mit Galerie und Dachterrasse im Herzen von Graz



Objektnummer: 8524/162

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,02 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Gesamtmiete	1.069,14 €
Kaltmiete (netto)	829,71 €
Kaltmiete	971,95 €
Betriebskosten:	142,24 €
USt.:	97,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



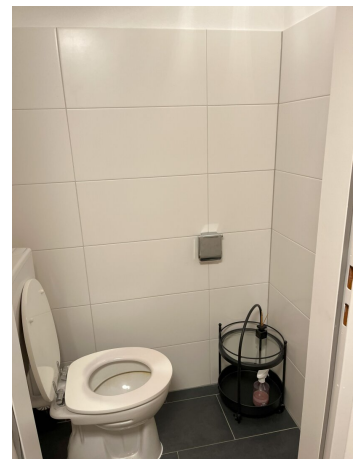
Mag. Birgit Ronegg

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

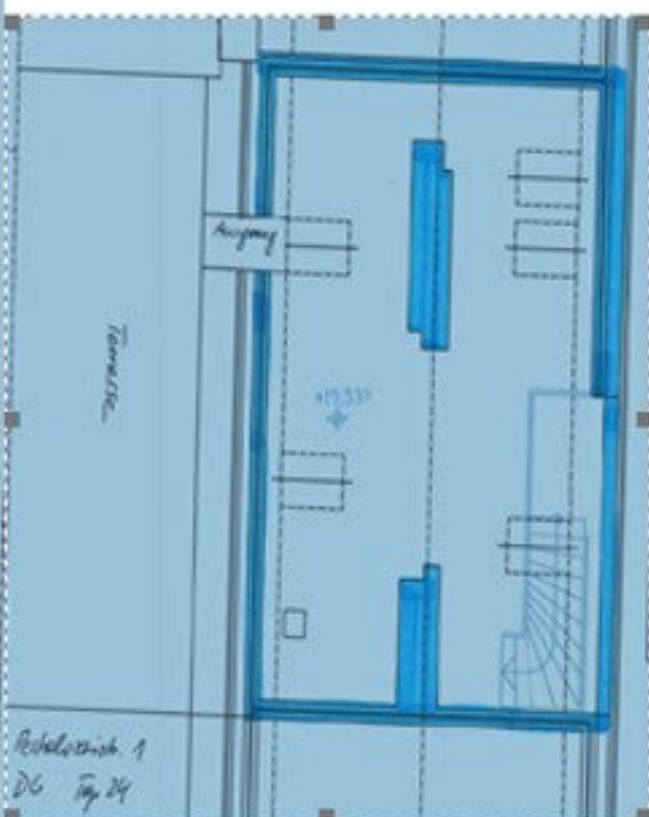
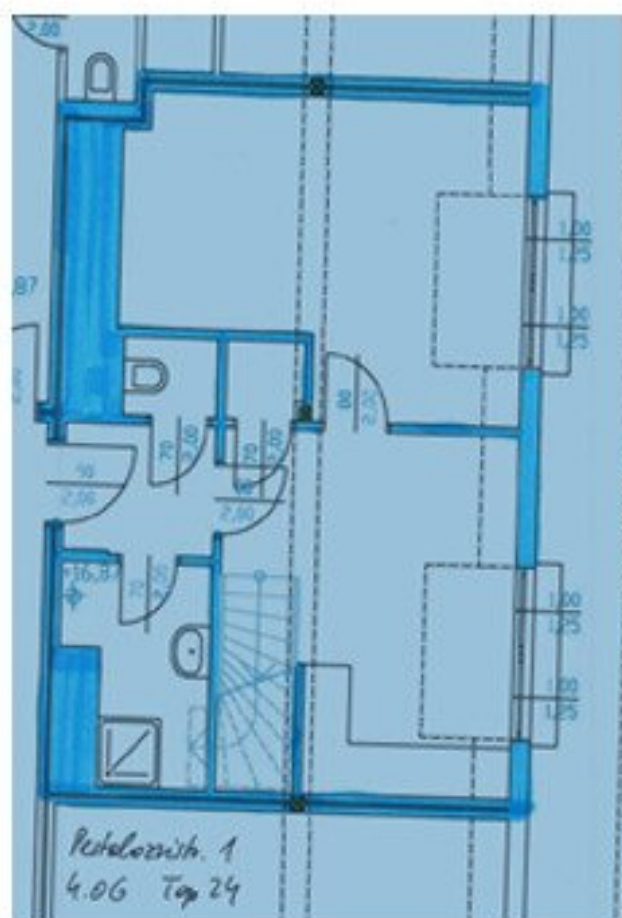












Objektbeschreibung

Suchen Sie ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie!

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **79,02 m²** befindet sich im Dachgeschoss in der Pestalozzistraße 1, 8010 Graz, direkt in der Innenstadt. Sie verfügt über einen **einladenden Vorraum**, ein **Badezimmer mit Dusche**, ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** sowie einen **Essbereich mit möblierter Küchenzeile**. Das **gemütliche Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz zum Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist die **Galerieebene**, die über eine charmante Treppe vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich ideal als **Büro**, **Lesecke** oder **zusätzlicher Rückzugsort**. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Die liebevoll integrierten **Holzelemente** verleihen der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre. Dank der **Innenstadtlage** sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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 <1.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap