

## Flexible Raumaufteilung: WG, Paar oder Familie – 3 Zimmer mit Flair in Graz-Gösting!



**Objektnummer: 2077/94**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	439,43 €
Kaltmiete	675,40 €
Betriebskosten:	235,97 €
USt.:	23,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

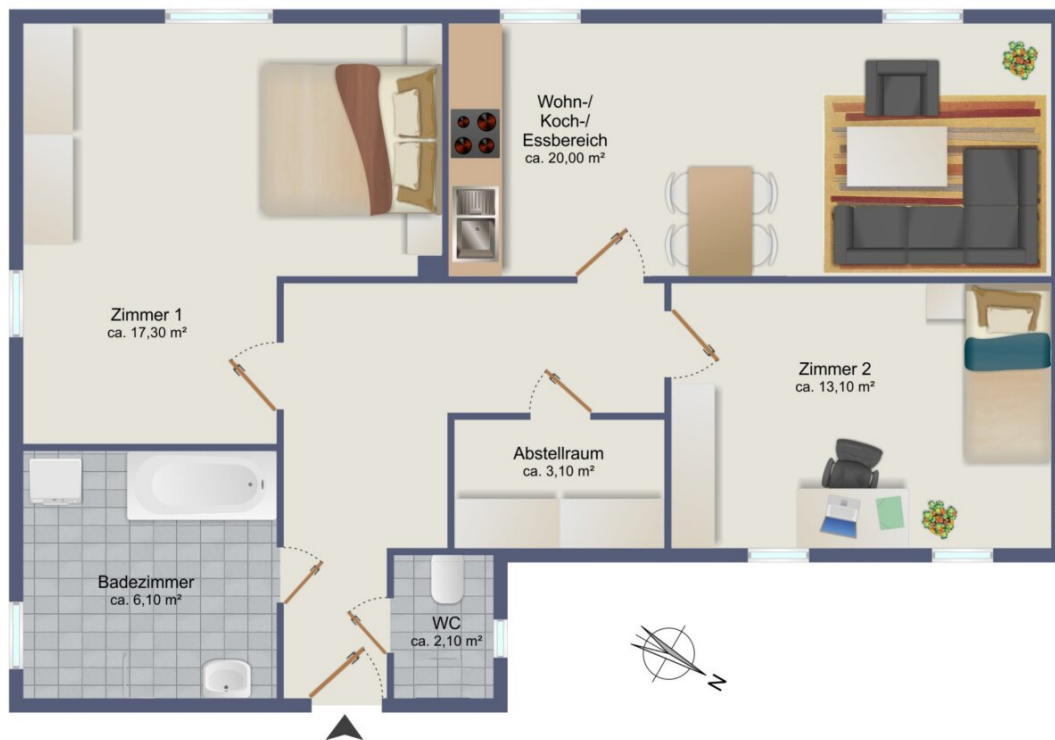












# Objektbeschreibung

## Wichtige Infos:

- **Gesamtmiete:** 699€ pro Monat (inkl. Betriebskosten, **ohne Heizung und Strom**)
- **Heizung:** Fernwärme
- **Verfügbar ab:** ab sofort
- **Mietdauer:** Befristet auf 3 Jahre – Verlängerung möglich
- **Wohnfläche:** ca. 79,7 m<sup>2</sup>
- **Etage:** 2. Stock (kein Lift)
- **Zimmer:** 3 (2x Schlafzimmer, 1x Wohn-/Koch-/Esszimmer)

## Lage:

Die Wohnung liegt in **Graz-Gösting**, Augasse 58.

Die Umgebung ist ruhig und trotzdem gut erreichbar.

- **Supermarkt und Geschäfte:** zu Fuß erreichbar
- **Busverbindungen:** bringen Sie schnell in die Innenstadt
- **Shoppingcenter Nord & Novapark:** in der Nähe
- **Autobahn Graz-Nord:** in wenigen Minuten erreichbar

- **Murradweg:** ideal zum Spazieren oder Radfahren

Alles, was man im Alltag braucht, ist gut erreichbar.

### **Beschreibung der Wohnung:**

Die Wohnung ist **hell, groß und gemütlich**.

Sie liegt im **2. Stock** eines gepflegten Mehrparteienhauses (kein Lift).

### **Raumaufteilung:**

- **Flur:** zentraler Eingangsbereich, alle Räume erreichbar
- **WC:** mit Fenster, gleich beim Eingang
- **Badezimmer:** ca. 5,5 m<sup>2</sup>, mit **Badewanne** und Fenster
- **Wohnzimmer / großer Raum:** ideal als Gemeinschaftsraum oder Wohnbereich
- **Küche mit Essbereich:** mit **Einbauküche**
- **Abstellraum:** im Flur, praktisch für Stauraum
- **Zwei weitere Zimmer:** flexibel nutzbar (z. B. Schlafzimmer, Büro oder WG-Zimmer)

Die **freiliegenden Holzbalken an der Decke** machen die Wohnung besonders gemütlich.

### **Für wen ist die Wohnung geeignet?**

Diese Wohnung ist für **verschiedene Lebenssituationen ideal:**

### ? Für eine 2er-WG:

- Zwei getrennte, gleichwertige Zimmer – beide separat begehbar
- Großer **Gemeinschaftsraum** mit Küche, Essplatz und Wohnbereich
- **Bad und WC sind getrennt**, was sehr praktisch für Mitbewohner ist

### ? Für Paare:

- Offener **Koch-, Ess- und Wohnbereich** als Herzstück der Wohnung
- Ein Raum als **Schlafzimmer**, der andere Raum z. B. als
  - **Homeoffice**,
  - **Gästezimmer** oder
  - **Hobbyraum / Multifunktionsraum** nutzbar

So lässt sich die Wohnung ganz flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen.

### Zusätzliche Infos:

- **Kellerabteil**: vorhanden
- **Innenhof**: kann mitbenutzt werden (z. B. zum Wäscheaufhängen)

- **Heizung:** Fernwärme
- **Haus:** 2002 umfassend saniert (Fassade, Vollwärmeschutz)
- **Treppenhaus:** 2021 renoviert – gepflegtes Erscheinungsbild

## **Fazit:**

Eine **großzügige 3-Zimmer-Wohnung** mit **guter Raumaufteilung** und **fairer Miete** in **Graz-Gösting**.

Ideal für **Paare, kleine Familien oder WGs**.

Helle Räume, gute Lage, gepflegtes Haus.

? **Miete:** 699 € / Monat (inkl. Betriebskosten, ohne Strom und Heizung)

? **Verfügbar ab:** ab sofort!

? **Befristet auf 3 Jahre – Verlängerung möglich**

## **Interesse?**

Gerne einen Termin zur Besichtigung vereinbaren!

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 <225m

Apotheke <250m

Klinik <1.200m

Krankenhaus <1.925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <300m

Universität <1.850m

Höhere Schule <1.925m

**Nahversorgung**

Supermarkt <400m

Bäckerei <975m

Einkaufszentrum <1.675m

**Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <525m

Polizei <425m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <700m

Bahnhof <2.200m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap