

**+++ Rosenhain +++ Luxuriöse 2-Zimmer-Wohnung mit
sonnigem Balkon & TG-Stellplatz in Geidorf**



Objektnummer: 3238

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenberggürtel
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,88 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	935,39 €
Kaltmiete (netto)	753,00 €
Kaltmiete	850,35 €
Betriebskosten:	97,35 €
USt.:	85,04 €
Infos zu Preis:	

zuzüglich 143,52 Euro Tiefgarage zuzüglich Heizkosten

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



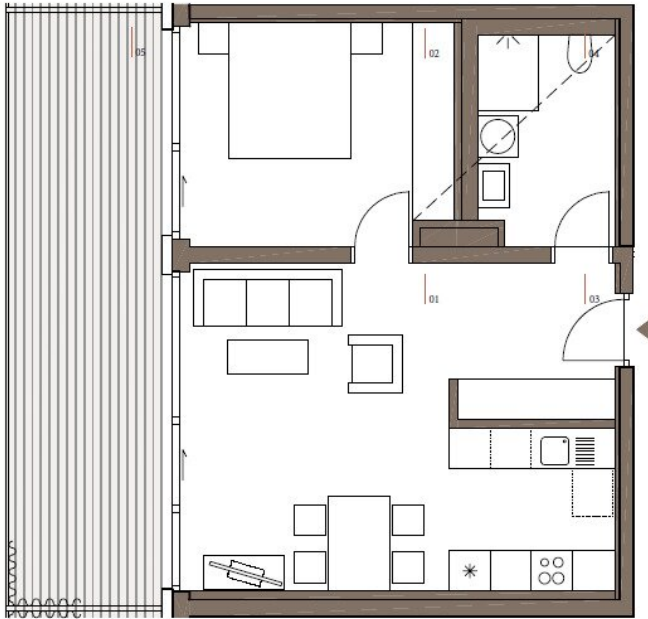












20

HAUS 15
3. Obergeschoss
W20

01	Wohnen	24,04 m ²
02	Schlafen	12,52 m ²
03	Vorraum	5,32 m ²
04	Bad	6,00 m ²
		47,88 m²
05	Terrasse/Balkon/Loggia	19,65 m ²

Objektbeschreibung

Verfügbar ab Jänner 2026

Besichtigungen ab 18.12.2025 möglich

In unmittelbarer **Nähe zur Karl-Franzens-Universität** im gefragten Bezirk Geidorf steht diese **exklusive 2-Zimmer-Wohnung** mit **großzügigem Balkon** zur Miete frei. Dank der **Südwestausrichtung** genießen Sie eine traumhaft **sonnige Atmosphäre**, die in Kombination mit dem herrlichen Blick in die **grüne Parkanlage** zu einer außergewöhnlichen Wohnqualität führt.

Der Grundriss der 2016 fertiggestellten Wohnung ist für **Singles und Pärchen** ideal geeignet und teilt sich in:

- Vorraum
- Wohn/Esszimmer mit Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Bad inkl. WC

Sowohl der großzügige Wohnbereich als auch das Schlafzimmer bieten direkten Zugang auf den rund **19 m² großen Balkon**. Die **bodentiefen Glasfronten** schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innenraum und Natur und tragen so zu einem **luxuriösen Wohngefühl** bei. Neben den **elektrischen Raffstores** besteht auch die Möglichkeit, durch Vorhänge für **Privatsphäre und Sonnenschutz** zu sorgen. Die Vorhangschiene wurde dabei elegant in die Decke über dem Balkon integriert.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung wird Sie begeistern:

- Hebe-Schiebe-Türen zur Terrasse
- Parkettböden in den Wohnräumen

- moderne großformatige Feinsteinzeug-Fliesen im Badezimmer und Eingangsbereich
- Top ausgestattete Markenküche (Dan-Küche) inkl. Geschirrspüler
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- elektrische Raffstores
- Lift
- Kellerabteil
- 2x Fahrradraum (1x im Erdgeschoß, 1x in der Tiefgarage)

Zusätzlich wird ein **Tiefgaragenstellplatz für 143,52 Euro** vermietet, welcher über einen **eigenen Stromanschluss** verfügt. Die Tiefgarage wird über ein elektrisches Rolltor befahren, das bequem per Fernbedienung gesteuert werden kann. Auch das **Kellerabteil** ist mit einem **Stromanschluss** ausgestattet.

Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 Immo-Circle GesbR.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <5.750m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap