

**Charmantes Einfamilienhaus in Graz \*\*\* Lebensqualität  
mitten in Graz \*\*\***



Hausansicht

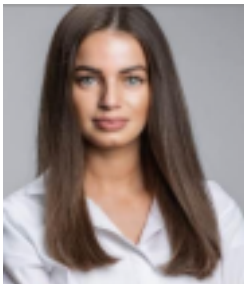
**Objektnummer: 7585/19610**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 36a
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Wohnfläche:	125,00 m²
Gesamtmiete	1.298,50 €
Kaltmiete (netto)	1.032,49 €
Kaltmiete	1.180,45 €
Betriebskosten:	147,96 €
USt.:	118,05 €

## Ihr Ansprechpartner



### Beate Budai

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

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



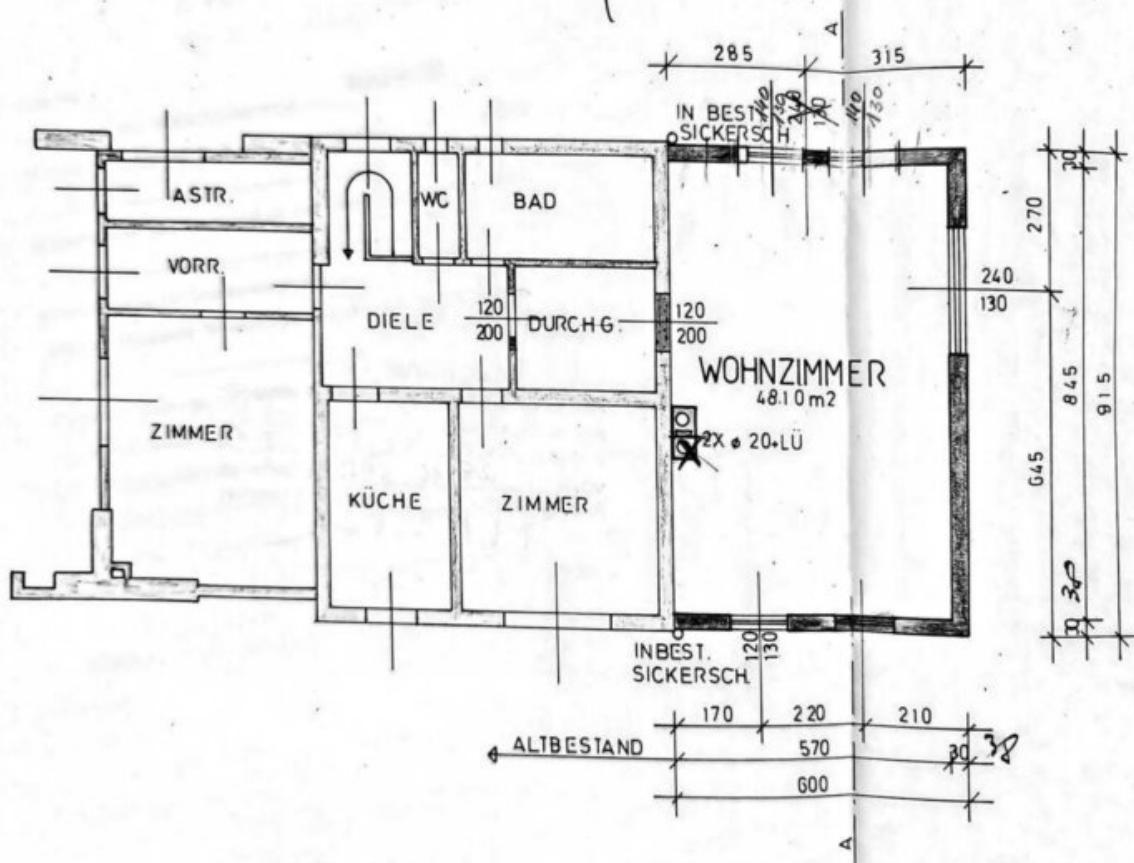




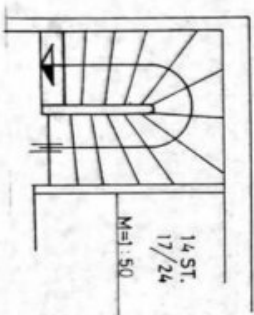
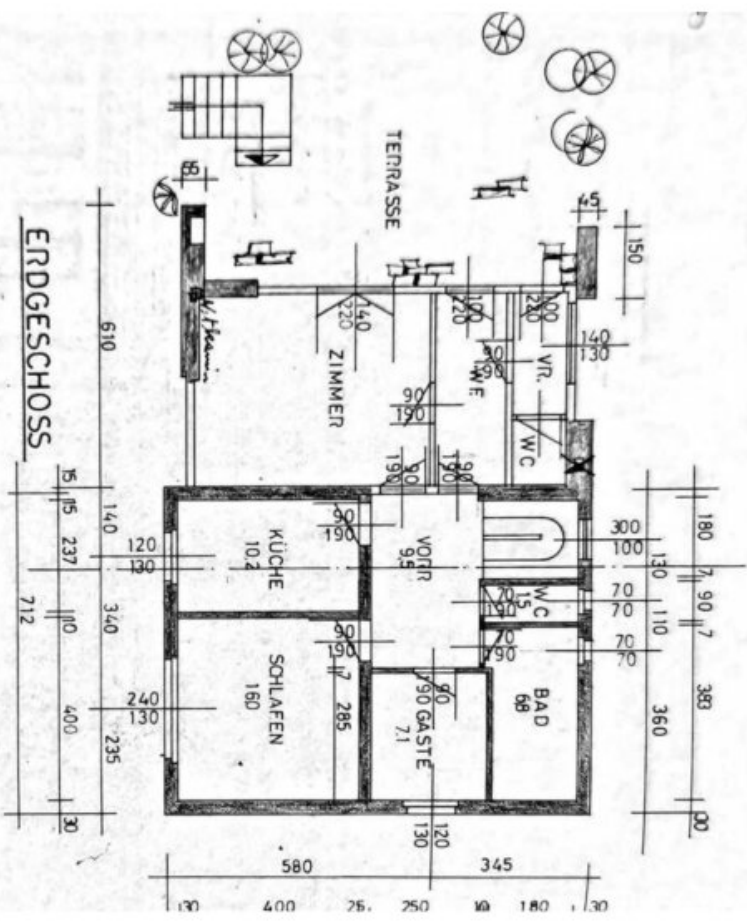


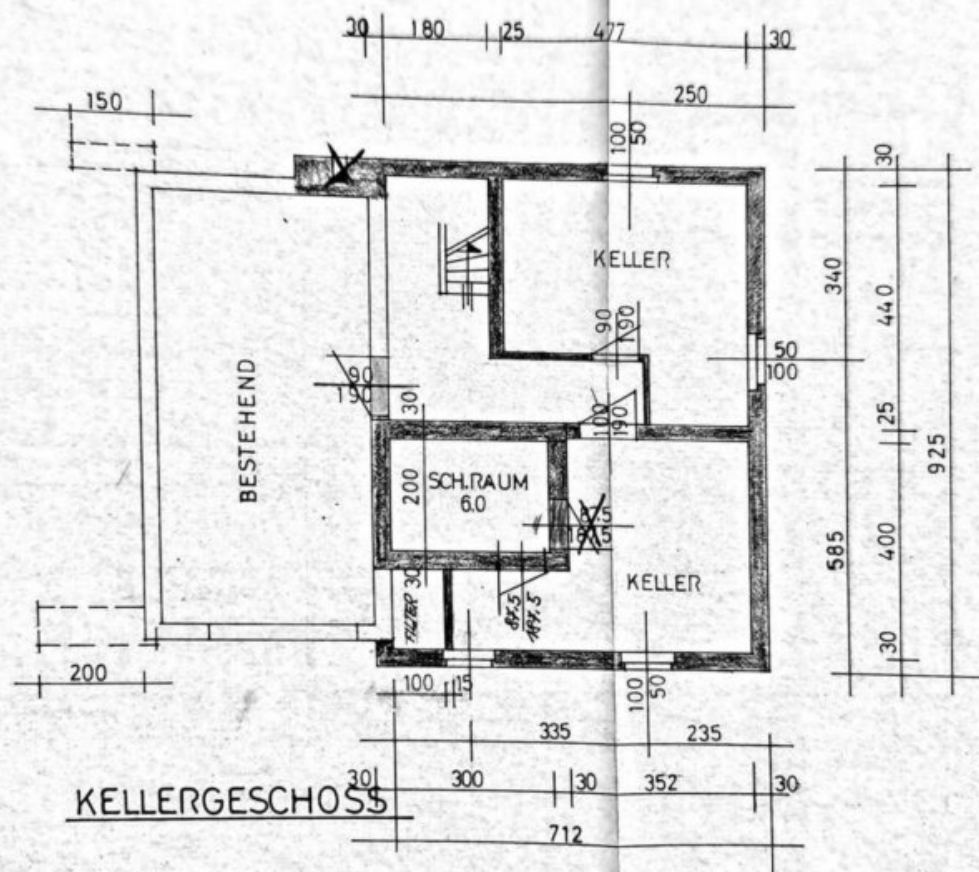
# GRUNDRISS:

140  
130



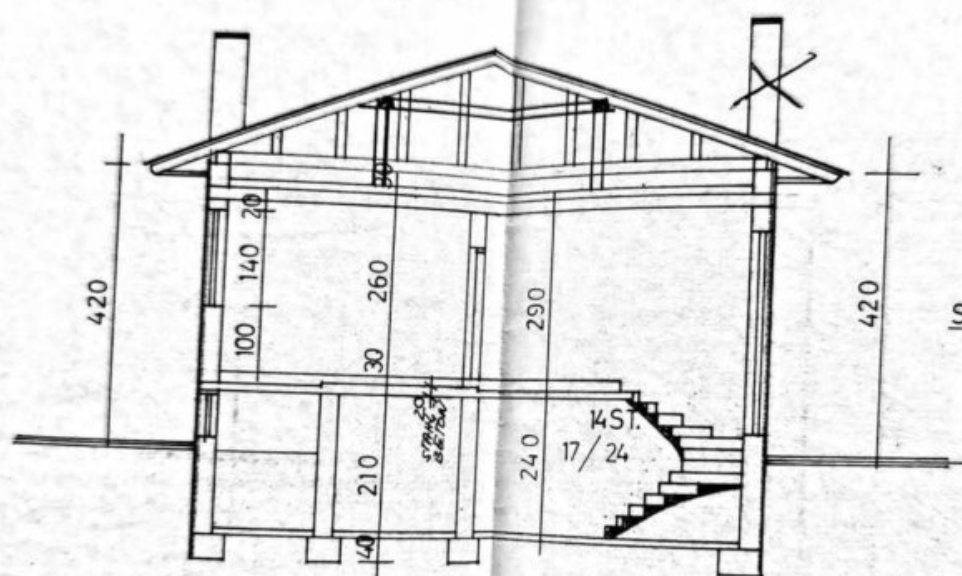
# AUSFÜHRUNGSPLAN EINES BESITZER: FAM. HAJEK







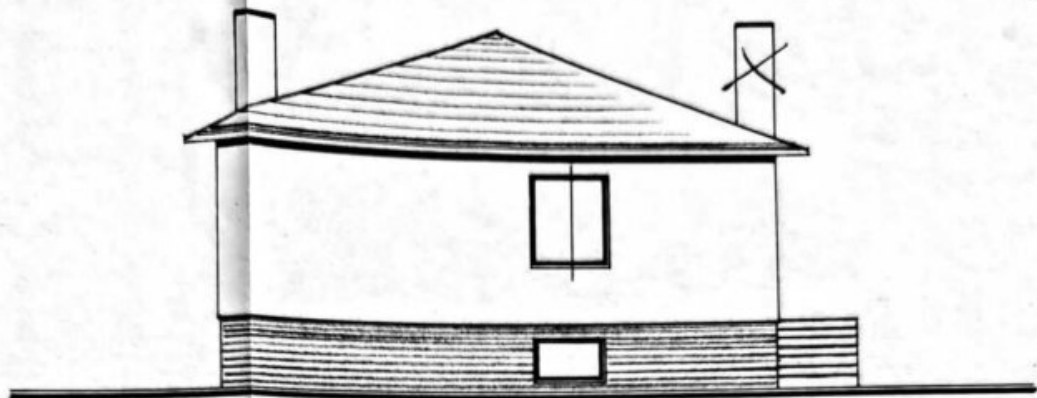
IV 120  
Abt. 1  
750



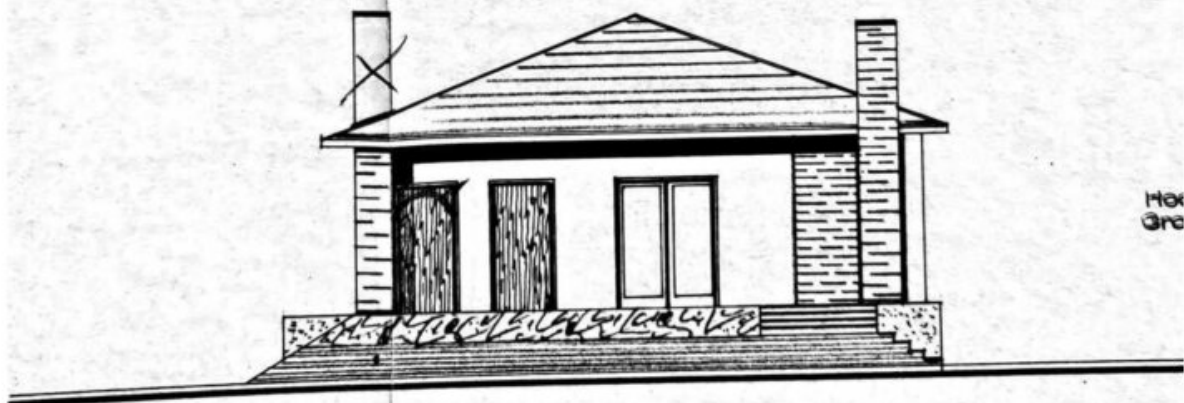
SCHNITT 1:100



75  
Mac  
Abt. 1  
7



NORD



Mac  
Gra

SÜD

M  
Auf Grund  
scheinsve  
mit Besch  
vom  
Amtstechnike

## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt dieses liebeliche, großzügige 125 m<sup>2</sup> Haus. Vom Eingangsbereich gelangen Sie direkt zum Vorraum und ins 1. Zimmer, sowie in die großzügige Diele, Küche, separaten Toilette und dem Durchgangszimmer und weiter zum geräumigen Wohnzimmer. Das Einfamilienhaus bietet neben einer durchdachten Raumaufteilung auch großzügige Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und ein angenehmes Wohnklima schaffen. Die Möglichkeit, Ihren persönlichen Stil und Geschmack in die Gestaltung der Räume einzubringen, macht diesen Wohnraum besonders attraktiv. Im Haus befindet sich keine Kücheneinrichtung, diese müsste man selber einbauen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern auch die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Das Haus ist ideal für alle, die das Leben in einer pulsierenden Stadt genießen möchten, ohne auf die Ruhe und Geborgenheit eines eigenen Heims verzichten zu müssen. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend, während Sie gleichzeitig die Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe haben. Ob Sie entspannte Spaziergänge in der Natur oder ein aktives Stadtleben bevorzugen – hier finden Sie die ideale Balance.

Die Lage spricht für sich: In nur wenigen Minuten erreichen Sie öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, die Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt bringen. Zudem profitieren Sie von einem ausgezeichneten Autobahnanschluss sowie einem nahegelegenen Bahnhof, der Ihnen eine Vielzahl von Reisemöglichkeiten eröffnet. So sind Sie sowohl im Alltag als auch in Ihrer Freizeit stets flexibel und mobil.

### Highlights des Hauses

- Keller
- Carport
- große Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume
- Garten

- separate Toilette
- Top Infrastruktur

**\*\*\* Das Haus ist ab dem 01.12.2025 bezugsbereit \*\*\***

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin unter +4366488221902**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <350m  
Apotheke <650m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.650m  
Höhere Schule <5.700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <850m

#### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <550m  
Post <275m  
Polizei <2.650m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.350m



Autobahnanschluss <425m

Bahnhof <250m

Flughafen <4.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap