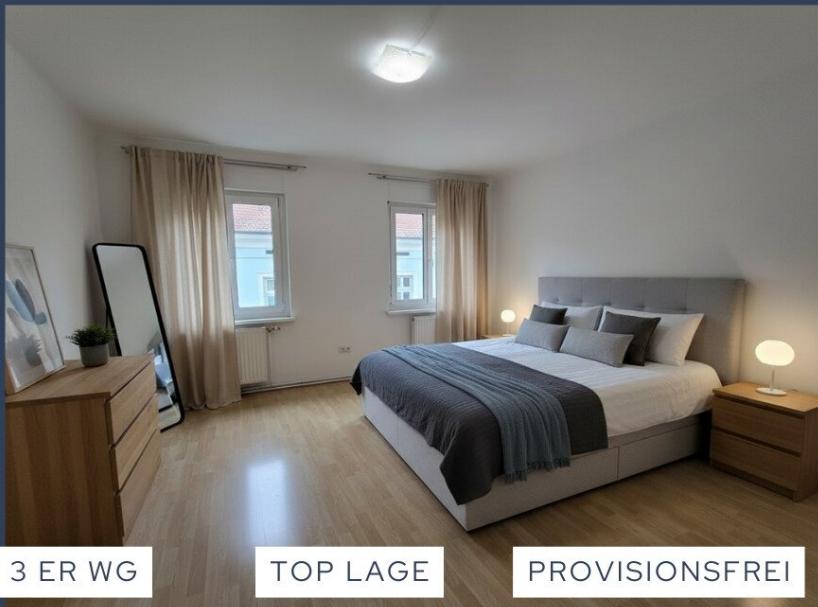


# Graz - Herz-Jesuviertel - 4 Zimmer - Altbau - WG fähig- Provisionsfrei

The logo for Kahler Immobilien OG features a stylized house icon with a magnifying glass over it, followed by the company name "KAHLER IMMOBILIEN OG".

GRAZ - HERZ JESU VIERTEL - 4 ZIMMER

A photograph of a modern bedroom. It features a large bed with a grey upholstered headboard and white linens, partially covered by a dark blue throw blanket. Two wooden nightstands with lamps flank the bed. To the left, there's a wooden dresser with a mirror and some decorative items. The room has light-colored walls and wooden flooring.

3 ER WG

TOP LAGE

PROVISIONSFREI

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

Objektnummer: 5195/422986331

Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Merangasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	875,88 €
Kaltmiete (netto)	572,16 €
Kaltmiete	796,25 €
Betriebskosten:	224,09 €
USt.:	79,63 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. BK/USt. zzgl HK/Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

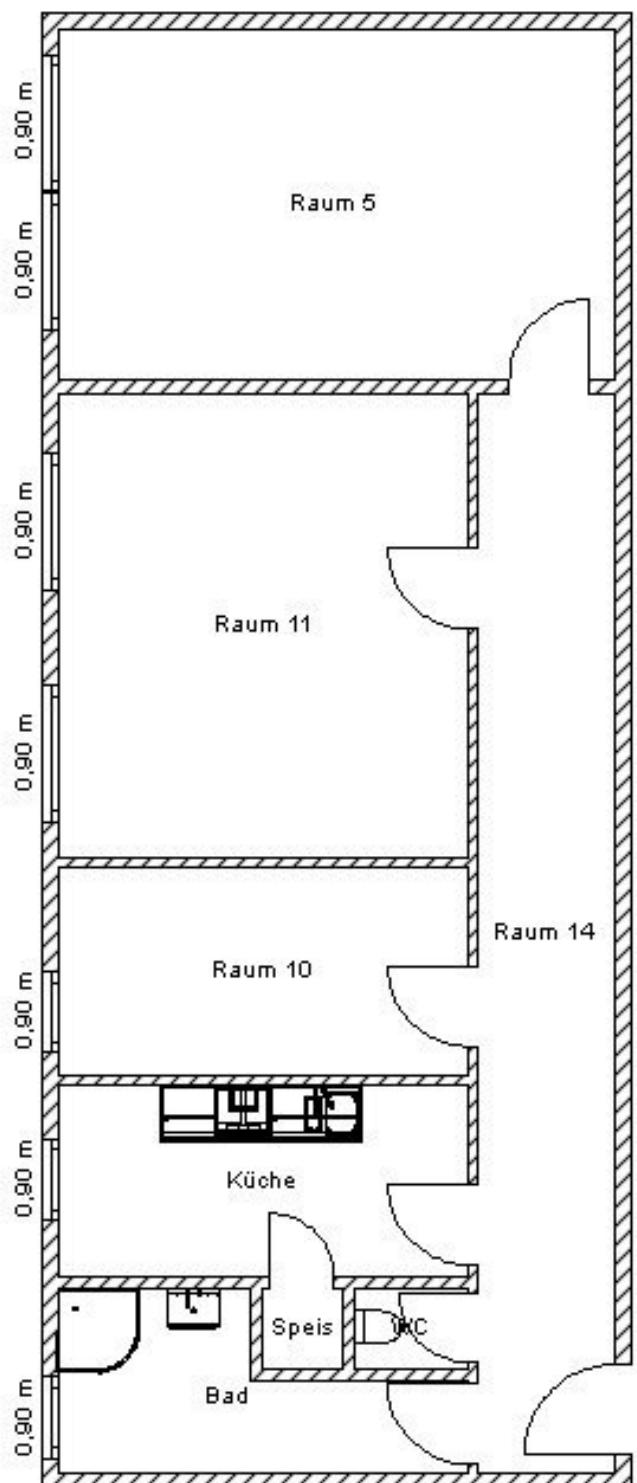
## Ihr Ansprechpartner











KAHLER  
IMMOBILIEN OG

# Objektbeschreibung

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich wie folgt dar:

- Vorraum
- Küche mit Essecke
- Badezimmer
- WC
- Zimmer
- Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz im Innenhof

Die Ausstattung der Wohnung ist:

- Parkett bzw. Fliesenböden
- Schallschutzfenster mit außenliegender Jalousie
- Badezimmer mit Dusche, Fenster, Waschmaschinenanschluss

- neue Einbauküche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Dunstabzug, Spüle
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock, es ist kein Lift vorhanden

Kaution 3 BMM

Provisionsfrei

Befristung 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Haustiere auf Anfrage

Miete versteht sich inkl. BK/USt. zzgl HK /Strom

Die Wohnung wird mit Küche und Bad wie auf den Fotos ersichtlich vermietet, alle anderen Möbel dienen als Einrichtungsvorschläge.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese modernisierte Etagenwohnung im Herzen von 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Wohnambiente, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

Betreten Sie diese helle und einladende Wohnung, die mit hochwertigen Fliesen und schönem Parkettboden ausgestattet ist. Hier wurde viel Wert auf moderne Elemente gelegt, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik vereinen. Die großzügige Einbauküche ist ein echtes Highlight, ideal für alle, die gerne kochen und Gastfreundschaft leben. Sie verbindet praktische Lösungen mit einem ansprechenden Design und ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern.

Die Wohnung ist mit einer effizienten Gas-Zentralheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Zudem profitieren Sie von einem außenliegenden Sonnenschutz, der Ihnen nicht nur Privatsphäre bietet, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Wohnräume angenehm kühl zu halten.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und bequem in der gesamten Stadt unterwegs. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und Supermärkte sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch eine Bäckerei ist in der Nachbarschaft, die Sie mit frischen Brötchen und köstlichem Gebäck verwöhnt.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist die Möglichkeit zur Gartennutzung. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien – sei es beim Lesen eines Buches, beim Grillen mit Freunden oder einfach nur beim Entspannen in der Natur.

Erleben Sie den perfekten Mix aus urbanem Leben und gemütlichem Wohnen. Diese Etagenwohnung in Graz bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, den Sie sich schon immer gewünscht haben. Verpassen Sie nicht die Chance, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft zu werden! Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

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 <750m  
Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap