

**Graz - Jakomini - 4 Zimmer - WG fähig - TU Nähe -  
Provisionsfrei**



GRAZ - JAKOMINI - WG FÄHIG

4 ZIMMER

BALKON

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

**Objektnummer: 5195/422986333**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hafnerriegel
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	1
Garten:	1.000,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 96,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	825,07 €
Kaltmiete (netto)	557,14 €
Kaltmiete	750,07 €
Betriebskosten:	192,93 €
USt.:	75,00 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. BK/USt zzgl HK

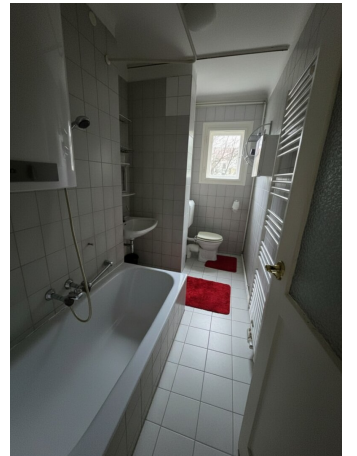
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

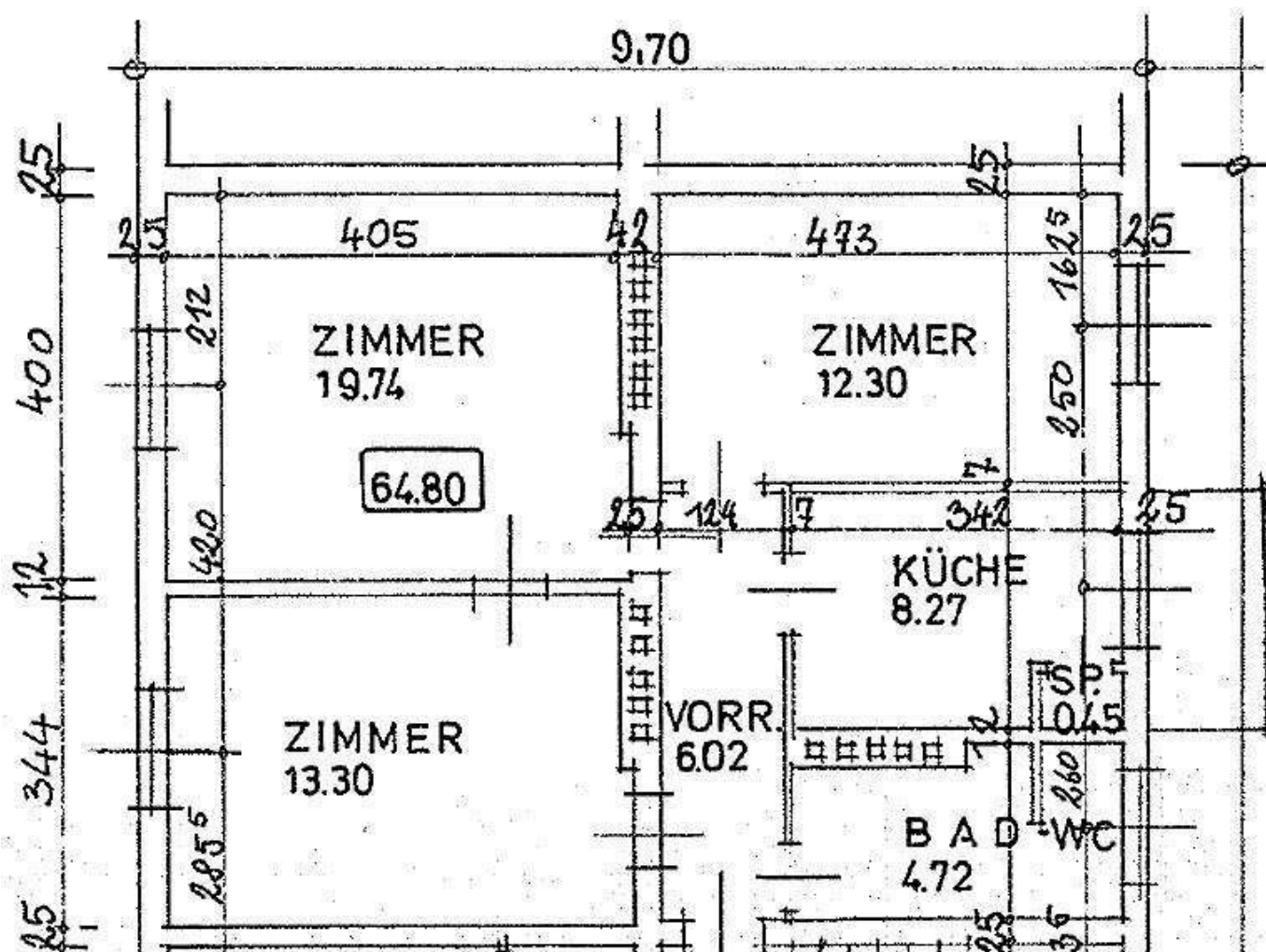












# Objektbeschreibung

Die Aufteilung der Wohnung stellt sich wie folgt dar:

- Vorraum
- Wohnküche mit Abstellraum
- Balkon
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Fenster ins Freie
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz vor dem Haus
- 1000 m<sup>2</sup> Garten zur Mitnutzung

Die Ausstattung der Wohnung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden im Naßbereich

- Einbauküche mit Backofen, Herd, Kühl-Gefrierkombination, Spüle, Dunstabzug sowie mit Geschirr, Besteck etc.
- Teilmöbliert (Schränke, Essecke)
- Fernwärme

Haustiere sind nicht erlaubt

Mietbeginn ab sofort oder nach Vereinbarung

Kaution 3 BMM

Miete versteht sich inkl. BK/USSt zzgl Heizkosten ca. 90,--/Monat

Die Wohnung wird teilmöbliert vermietet, einige Fotos sind KI generiert und dienen nur als Einrichtungsvorschlag.

3. Stock ohne Lift!

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Graz!

Diese charmante Etagenwohnung in der begehrten Lage 8010 Graz wartet auf Sie! Mit einer großzügigen Fläche von 64,8 m<sup>2</sup> und vier hellen, freundlichen Zimmern bietet diese Immobilie nicht nur ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, sondern auch ein gepflegtes Wohnambiente, in dem Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren modernen Schnitt sowie die liebevolle Gestaltung. Der offene Wohnküchenbereich lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen ein, während Sie in den ruhigen Momenten des Tages den herrlichen Stadtblick von Ihrem Balkon genießen können. Hier erleben Sie die pulsierende Energie von Graz direkt vor Ihrer Haustür!

Die Ausstattung dieser Wohnung ist durchdacht und komfortabel. Hochwertige Fliesen und Parkettböden sorgen für eine Wohlfühlatmosphäre, während ein Bad mit Fenster und Badewanne für entspannende Auszeiten im eigenen Zuhause sorgt. Zudem profitieren Sie von der modernen Fernwärmeversorgung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss sind ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich nach einem langen Arbeitstag auf Ihre Lieblingssendungen freuen können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof macht diese Wohnung besonders attraktiv. So sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt und darüber hinaus unterwegs.

Die Umgebung lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Bildungseinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Universität und höhere Schulen – hier sind Sie bestens versorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Mit einer monatlichen Miete von 825,07 € bietet diese Wohnung ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Lebensqualität, die in Graz ihresgleichen sucht.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung in Graz. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m



**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap