

**Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem  
Balkon – Ideal für Familien!**



**Objektnummer: 3348**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Babenbergerstraße 118
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	78,48 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 88,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	826,33 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	826,33 €
Betriebskosten:	205,54 €
Sonstige Kosten:	70,79 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF

1010 Wien

T +4312632555

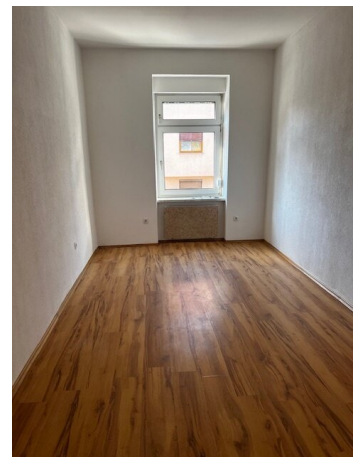
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

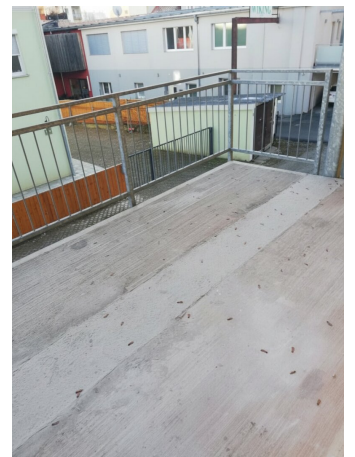
















# Objektbeschreibung

## Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Diese attraktive Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet Ihnen eine ideale Wohnatmosphäre. Sie ist hervorragend aufgeteilt und umfasst folgende Räumlichkeiten:

- Vorzimmer
- Separates WC
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Voll ausgestattete Küche
- Helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Ein zusätzliches Durchgangszimmer, das flexibel als Büro, Kinderzimmer oder begehbare Kleiderschrank genutzt werden kann

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und Großzügigkeit. Sie ist sofort bezugsfertig und wartet nur darauf, von Ihnen bewohnt zu werden. Der große Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die Wohnung ist mit modernen Infrarotpanelen ausgestattet, die für eine angenehme und effiziente Beheizung sorgen. Diese innovative Heiztechnik trägt zu einem hohen Wohnkomfort bei und ist sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung!

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung persönlich zu besichtigen.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin und entdecken Sie**

## **Ihr neues Zuhause!**

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 <725m  
Klinik <550m  
Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <325m  
Universität <1.450m  
Höhere Schule <1.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <375m  
Post <200m  
Polizei <875m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <525m  
Autobahnanschluss <4.950m  
Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap