

**3 Zimmer Wohnung - WG tauglich - Nähe Technische Universität**



**Objektnummer: 650**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.100,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	820,49 €
<b>Kaltmiete</b>	1.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,51 €
<b>USt.:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Eva Brugger

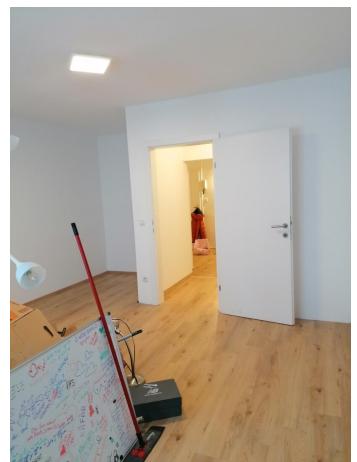
Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

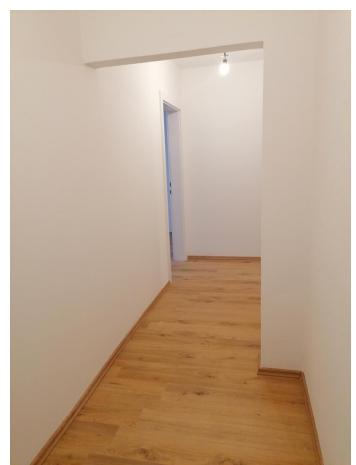
T +43 664 388 55 57

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



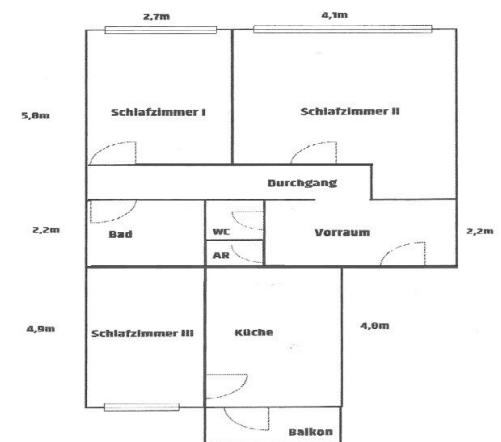












## Objektbeschreibung

Die rund **80 m<sup>2</sup>** große Stadtwohnung präsentiert sich als äußerst attraktive Wohnmöglichkeit in einer begehrten Lage in Graz.

Sie kombiniert urbanen Komfort mit einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre und eignet sich ideal als **3-Zimmer-WG oder Familienwohnung**.

Der gut strukturierte Grundriss umfasst **drei großzügige Zimmer (einzelne begehbar)**, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Wohnraum, Schlafzimmer oder Arbeitszimmer.

Ein einladender **Vorraum** verbindet alle Räume harmonisch miteinander und bietet außerdem Zugang zu einem kleinen **Abstellraum**.

Die separate **Küche** bildet einen zentralen Treffpunkt der Wohnung und ermöglicht dort einen direkten Zugang zum **Balkon**.

Der Balkon bietet Platz für kleine Sitzmöbel und eignet sich perfekt für entspannte Pausen, Frühstück im Freien oder eine kleine Kräuterecke.

Das **Badezimmer** und das separate **WC** sind funktional angeordnet und bequem erreichbar.

Ein **eigenes Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum, der im Alltag sehr praktisch ist.

Abgerundet wird das Gesamtbild durch einen kleinen **Gemeinschaftsgarten**, der den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung steht – eine seltene und charmante Ergänzung für eine Innenstadtlage.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderbare Immobilie zu zeigen!

Für Fragen bin ich gerne erreichbar - **Eva Brugger 0664 - 38 85 557**

Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap