

## **Charmantes komplett saniertes 1-Zimmer-Wohnung im Lend / Graz**



**Objektnummer: 7852/314**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Austeingasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 73,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Gesamtmiete	579,00 €
Kaltmiete (netto)	439,36 €
Kaltmiete	490,00 €
Betriebskosten:	50,64 €
Heizkosten:	33,33 €
USt.:	55,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



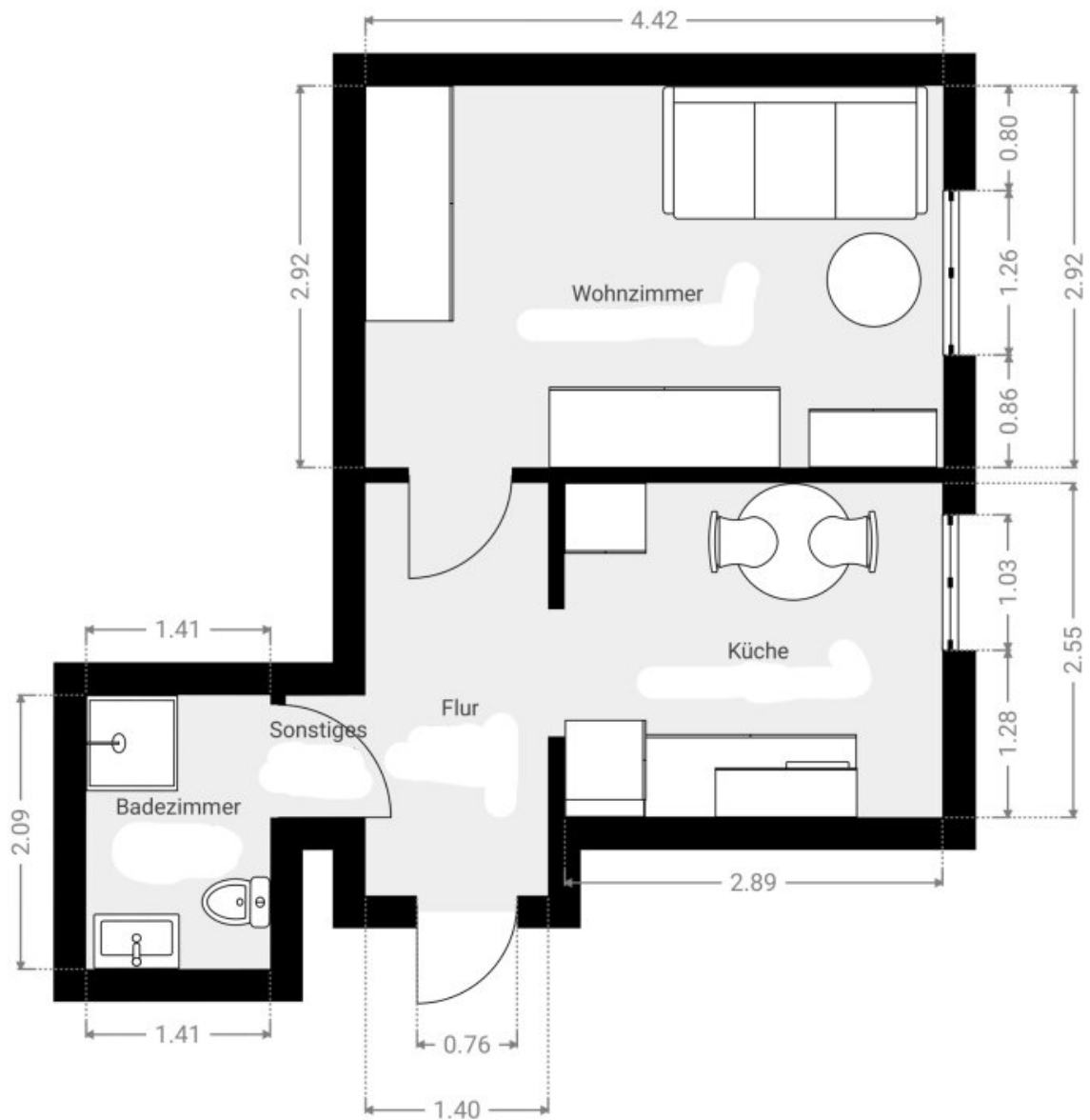
**Yannick Komaromi**











## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Grazer Stadtteile – Graz-Lend. Der Standort zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die nahegelegene Radfahrstraße sowie die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße aus. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schule, Post, Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe.

Eine attraktive Gelegenheit in bester Lage!

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss; das Wohnhaus verfügt über keinen Aufzug. Die vollständig sanierte Wohnung bietet auf ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche folgende Räumlichkeiten:

- Vorraum
- Möblierte Küche
- Wohn-/Schlafraum
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum im Zwischengeschoss
- Kellerabteil

Parkmöglichkeiten bestehen direkt vor dem Haus in der Grünzone oder – je nach Verfügbarkeit – in der nahen Tiefgarage (separater Mietvertrag). Vor dem Gebäude stehen zudem Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Die Wohnung wurde komplett saniert und hochwertig eingerichtet – somit sofort bezugsbereit.

Die monatliche Miete von **€ 579,-** inkludiert den Nettomietzins, die Betriebskosten, die Heizkosten sowie sämtliche gesetzlichen Abgaben. Strom ist nicht enthalten und wird gesondert mit dem Energiedienstleister verrechnet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur

Anfragen beantworten dürfen, die vollständigen Namen, Anschrift sowie eine Telefonnummer enthalten.

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap