

**Mariatrost: Top Lage mit Nähe Uni & LKH - 1
Zimmer-Wohnung mit Parkplatz in Ruhelage!**



KI-bearbeitet: Wohnungsbeispiel

IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/375

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 12a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	22,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	439,00 €
Kaltmiete (netto)	279,51 €
Kaltmiete	350,91 €
Betriebskosten:	71,40 €
Heizkosten:	44,17 €
USt.:	43,92 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

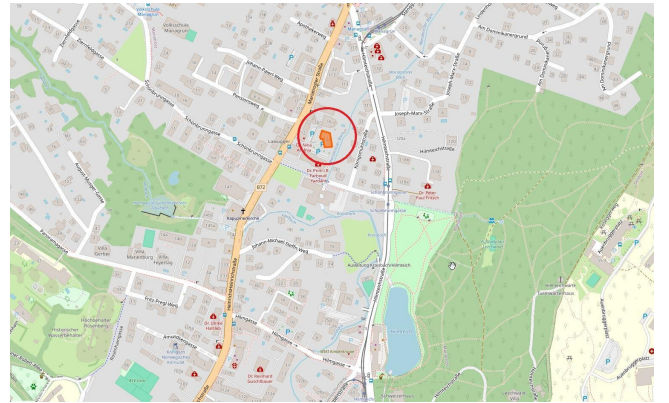
Gregor Andrekowitsch

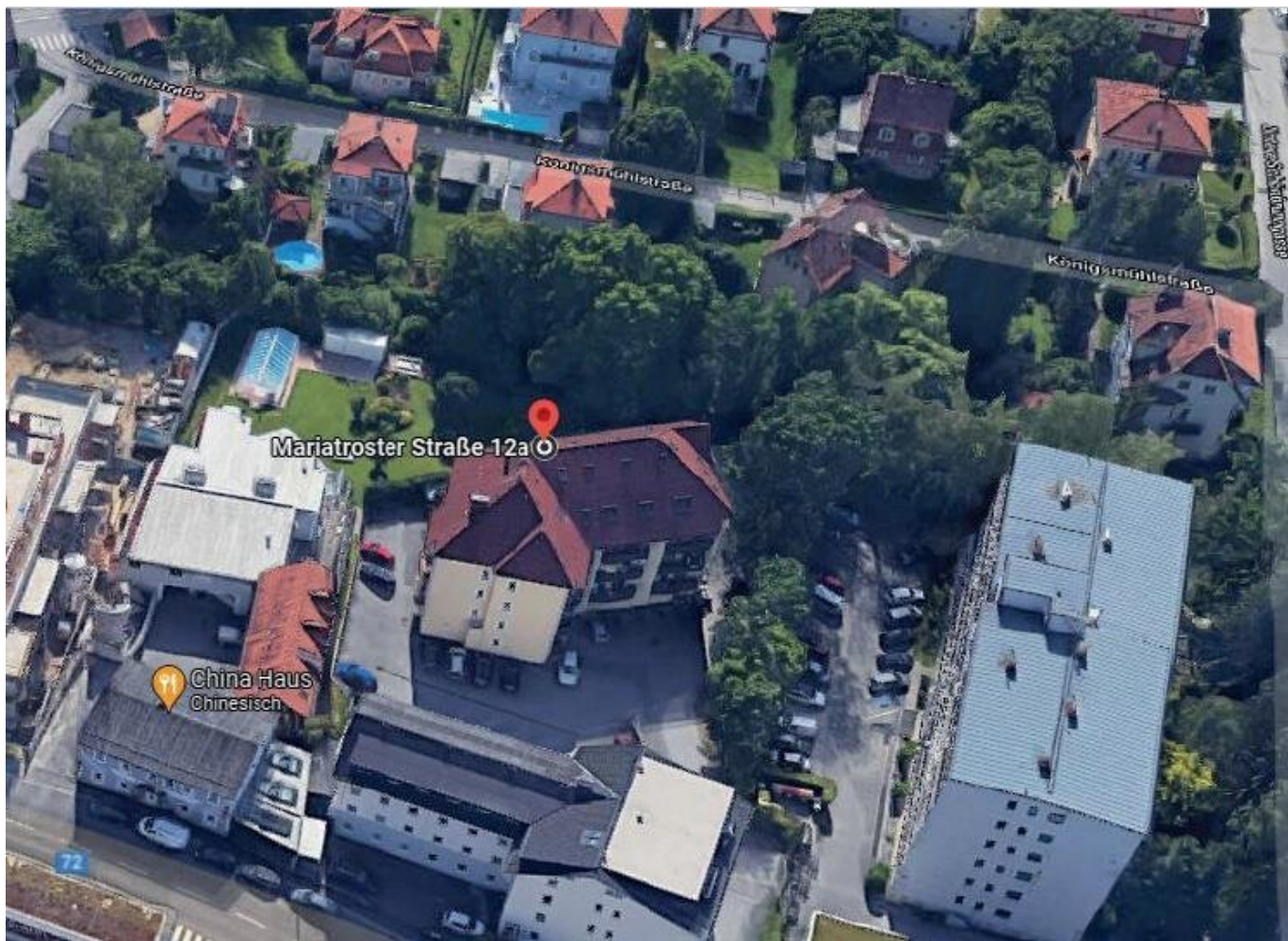
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69











Objektbeschreibung

Mietwohnung in der Mariatroster Straße 12a – ideal für Studenten & Singles

Verfügbar ab: 01.01.2026

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt. **Besichtigungen sind nur mit vorheriger Rücksprache mit der aktuellen Mieterin möglich.** Bitte daher um **Vorlaufzeit** und **mehrere Terminvorschläge**.

Wohnung im Überblick

- **Einladender Vorraum** (ca. 4 m²) – ideal für Garderobe & Stauraum
- **Badezimmer mit WC** (ca. 3 m²)
- **Praktische Kochnische** mit:
 - Kühlschrank inkl. Gefrierfach
 - Doppelkochplatte
 - Spüle
 - Oberschränken für zusätzlichen Stauraum
- **Helles Hauptzimmer** (ca. 15 m²) – perfekt für **Schlafen, Lernen, Wohnen** in einem Raum

- **Abstellraum im Dachgeschoss** zur Nutzung durch die Bewohner

Miete & Kosten

- **Gesamtmiete: 439 € / Monat**
 - Enthalten sind:
 - Nettomiete
 - Betriebskosten
 - **Heizkosten (Fernwärme)**
 - Steuern

- **Stromkosten** sind vom Mieter separat zu bezahlen.

- **Befristung: 3 Jahre**, Verlängerung möglich.

Parken

- **Exklusive Kfz-Stellplätze** für Auto oder Zweirad stehen den Bewohnern zur Verfügung – **bereits in der Miete inkludiert.**

Top-Infrastruktur – alles zu Fuß erreichbar

- **Einkauf & Alltag:** Billa, Spar, Apotheke, Ärzte

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
 - Bus „Pensionsweg“ (Linien 58 & 81) – nur ca. 50 m

 - Straßenbahn „Mariagrün“ (Linie 1) – ca. 400 m / 5 Gehminuten

- **Gastronomie & Bäckerei:** Wienerwirt, Lorenz, China Haus, Bäckerei Sorger

Freizeit & Erholung direkt vor der Tür

- **Hilmteich & Leechwald** – perfekt für Spaziergänge, Sport, Entspannung

- Kombination aus **Natur & schneller Stadtanbindung**

Lagevorteile

- Nähe zur **Karl-Franzens-Universität** (ca. 1 km)

- **LKH Graz** und **Med-Uni Graz** schnell erreichbar

- Sehr gute öffentliche Anbindung und kurze Wege im Alltag

Foto-Hinweis:

Das **Titelbild** wurde mit Hilfe von einem **KI-Programm bearbeitet** und stellen die gezeigten Möbel lediglich ein "**Wohnbeispiel**" dar.

Die Wohnung wird unmöbliert angeboten und vermietet, siehe restlichen Fotos. Küche & Badezimmer wie abgebildet vorhanden.

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 <50m

Apotheke <225m

Klinik <925m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <225m

Universität <625m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <1.100m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <2.125m

Autobahnanschluss <6.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap