

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



**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

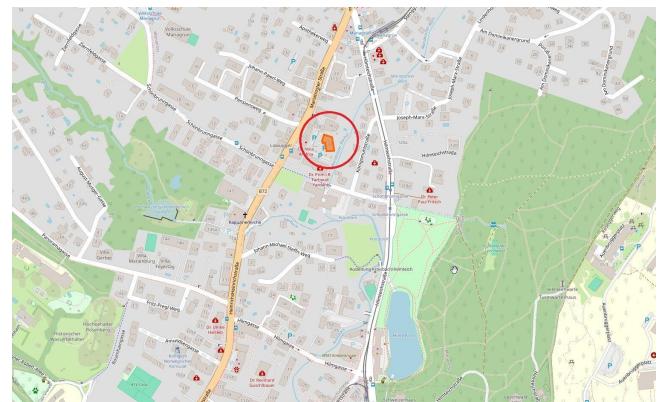
### Gregor Andrekowitsch

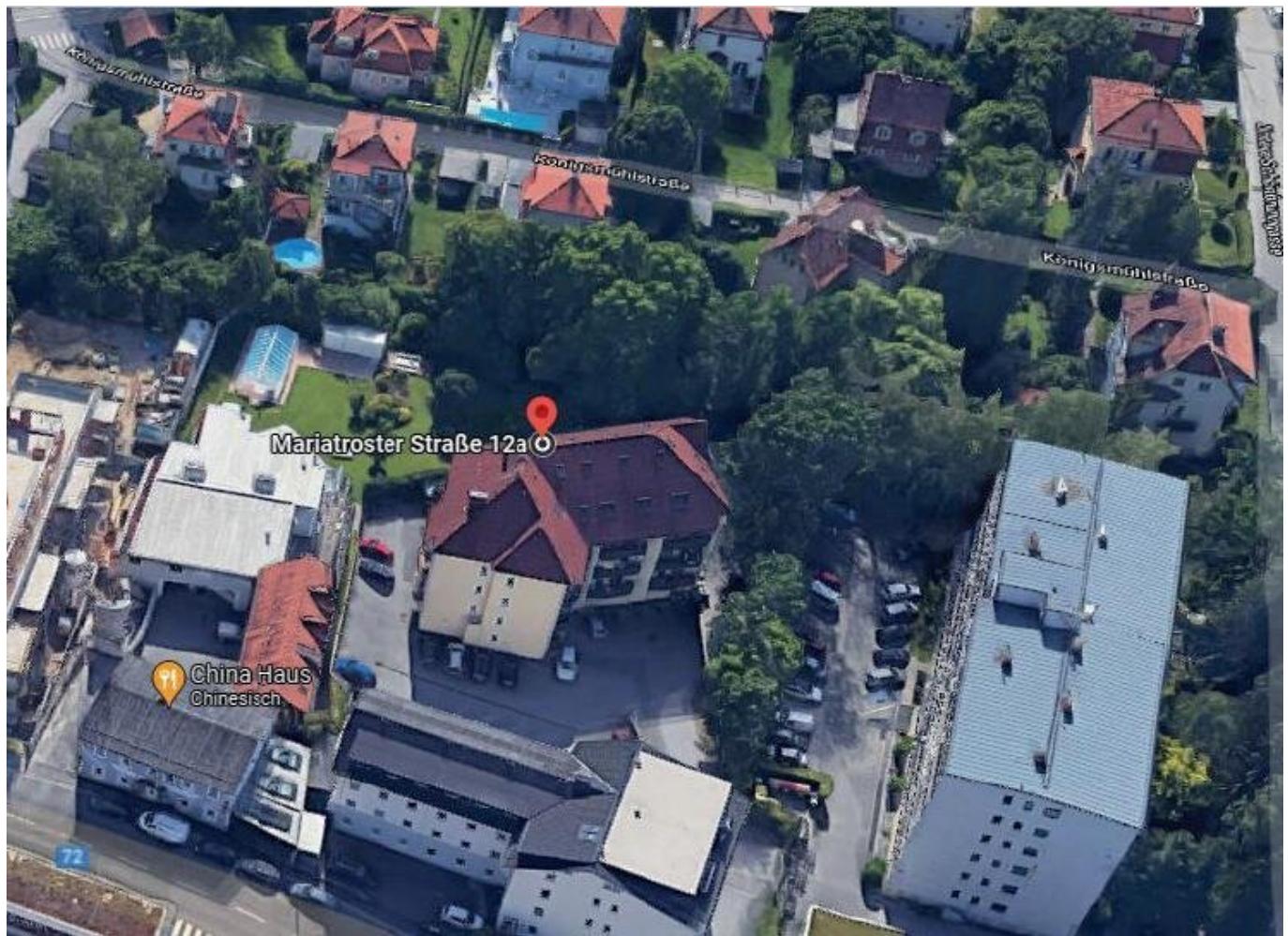
IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69











Maßstab

# 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 m<sup>2</sup>) – ideal für Garderobe & Stauraum
- **Badezimmer mit WC** (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- **Praktische Kochnische** mit:
  - Kühlschrank inkl. Gefrierfach
  - Doppelkochplatte
  - Spüle
  - Oberschränken für zusätzlichen Stauraum
- **Helles Hauptzimmer** (ca. 15 m<sup>2</sup>) – perfekt für **Schlafen, Lernen, Wohnen** in einem Raum

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

## Miete & Kosten

- **Gesamtmiere: 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