

**Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost –
Nähe LKH & Universitäten inkl. Kfz-Stellplatz!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/252

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: | 24,00 m ² |
| Zimmer: | 1 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 69,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,15 |
| Gesamtmiete | 487,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 301,60 € |
| Kaltmiete | 390,00 € |
| Betriebskosten: | 88,40 € |
| Heizkosten: | 48,33 € |
| USt.: | 48,67 € |
| 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

Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost – Nähe LKH & Universitäten

Objektdetails

Adresse: Mariatroster Straße 12a, 8043 Graz

Wohnfläche: ca. 24 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Freifläche: ca. 3,5 m² überdachter Balkon mit Blick ins Grüne und auf Altbauvillen

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Stauraummöglichkeit
- Badezimmer mit WC
- Kochnische
- Wohn-/Schlafraum mit ca. 19 m²
- Balkon mit ruhiger Aussicht in den begrünten Innenbereich

Zusätzliche Ausstattung:

- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kfz-Stellplatz zur freien Nutzung nach Verfügbarkeit
- Heizung: Fernwärme (Verrechnung nach Nutzfläche, separate Kosten für Mieter)

- Waschmaschine: kein Anschluss in der Wohnung vorhanden!

Zustand & Miete:

- **Kürzlich teilsaniert:** neue Küche, neue Steckdosen & Lichtschalter, modernisierter Sanitärbereich, neue Innentüren u.a.
- **Einzugstermin:** in Rücksprache mit aktuellem Mieter -> **zeitnaher Einzug möglich!**
- **Miete:** 429 €/Monat (exkl. Heizung)

Lagevorteile:

- **Karl-Franzens-Universität:** ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- **Medizinische Universität Graz:** ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad
- **LKH Graz:** nur 5 Minuten entfernt (1,2 km)

Infrastruktur & Nahversorgung:

- Öffentliche Verkehrsmittel:
 - Bushaltestelle „Pensionsweg“ (Linien 58 & 81) – 50 m
 - Straßenbahn „Mariagrün“ (Linie 1) – ca. 400 m

- Supermärkte, Apotheke, Ärzte in fußläufiger Nähe
- Gastronomie: Wienerwirt, Lorenz, China Haus, Bäckerei Sorger u.a.

Freizeit & Erholung:

- Der Hilmteich und der Leechwald sind fußläufig erreichbar – perfekt zum Joggen, Spazieren oder einfach zum Abschalten

Ideal für: Studierende, Mitarbeiter:innen des LKH oder der Universitäten, Berufseinsteiger:innen oder alle, die eine kompakte Wohnung in grüner und dennoch zentraler Lage suchen.

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