

## Helle Maisonette im Herzen von Graz



Objektnummer: 8524/170

Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	1.151,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	871,20 €
<b>Kaltmiete</b>	1.047,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	152,32 €
<b>USt.:</b>	104,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötendorf-Straße 84  
8010 Graz

T +43 664 88 42 73

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

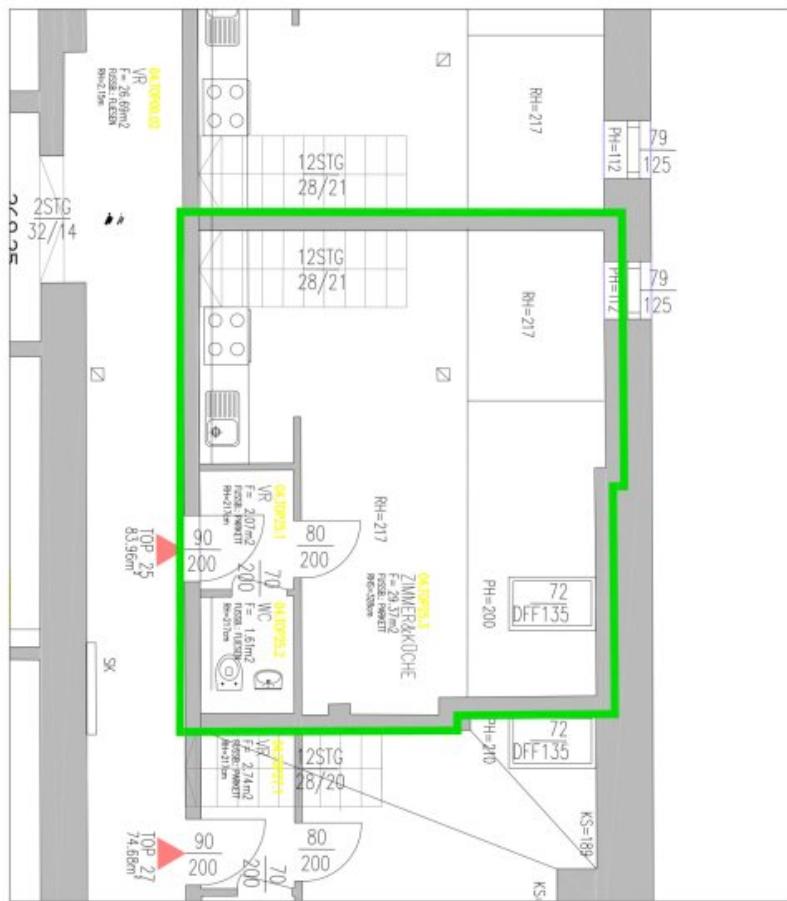
Termin zur



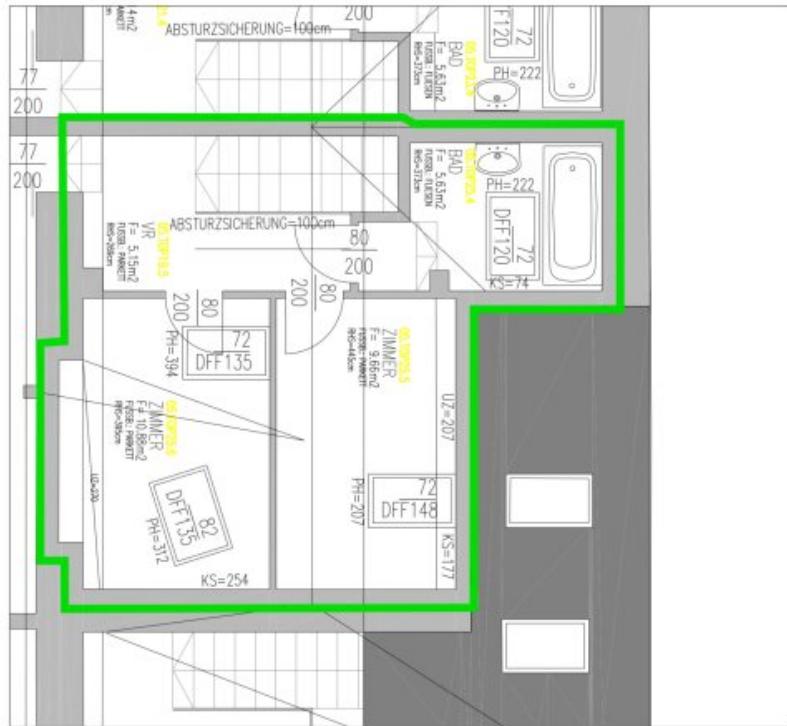




4.0G



5.  
0G



# Objektbeschreibung

Wer das Leben in der Stadt liebt, wird diese Wohnung schätzen: **Mitten in Graz**, im charmanten Dachgeschoß eines gepflegten Hauses, wartet diese **großzügige 3-Zimmer-Wohnung** auf neue Bewohner\*innen.

- **84,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit durchdachtem, gut nutzbarem Grundriss
- **Großer Wohnbereich mit neuer, moderner Einbauküche** – die Küche wird **noch vor Einzug vollständig erneuert**
- **3 ruhige Zimmer** mit viel Raum zum Wohlfühlen
- **Badezimmer mit Dusche**, getrenntes WC
- **Hochwertiger Parkettboden** im Wohnbereich
- **Moderne Fliesen** in Bad und WC
- **Praktisches Kellerabteil** inklusive

## Lage zum Verlieben:

Die **Kaiserfeldgasse** gehört zu den beliebtesten Adressen der Stadt – ruhig, charmant und doch nur **5 Minuten zu Fuß** vom Grazer Hauptplatz entfernt. Alles, was das Stadtleben ausmacht, liegt direkt vor der Tür: Cafés, Kultur, Shopping und Erholung am Schlossberg.

Ideal für Singles, Paare, WGs oder alle, die zentrumsnah wohnen und zugleich die Ruhe eines charmanten Dachgeschoßes genießen möchten.

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap