

## Charmante Dachgeschosswohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 7772/1211

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	695,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	495,00 €
<b>Kaltmiete</b>	632,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,70 €
<b>USt.:</b>	63,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



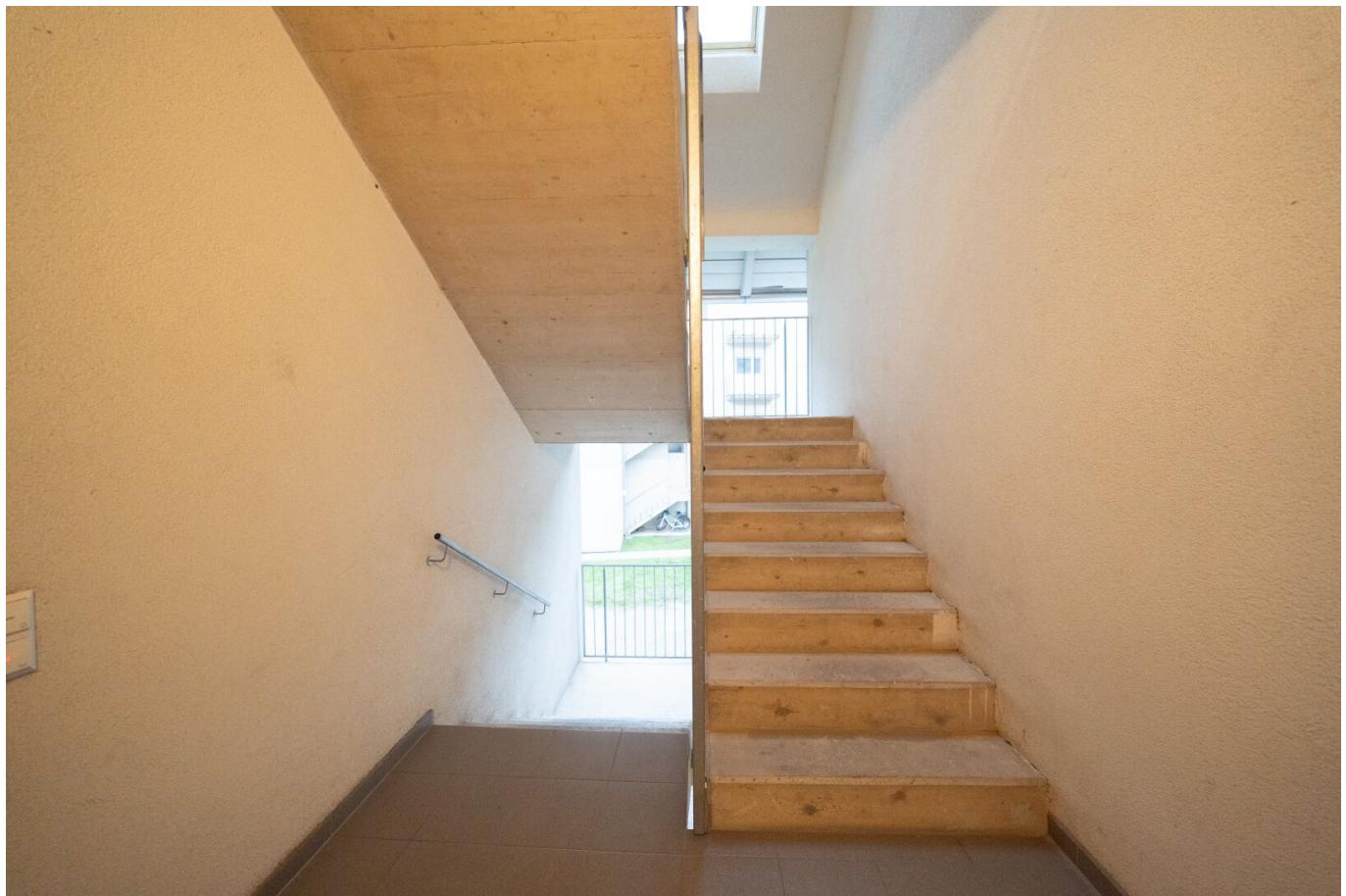
**Simon Almer**

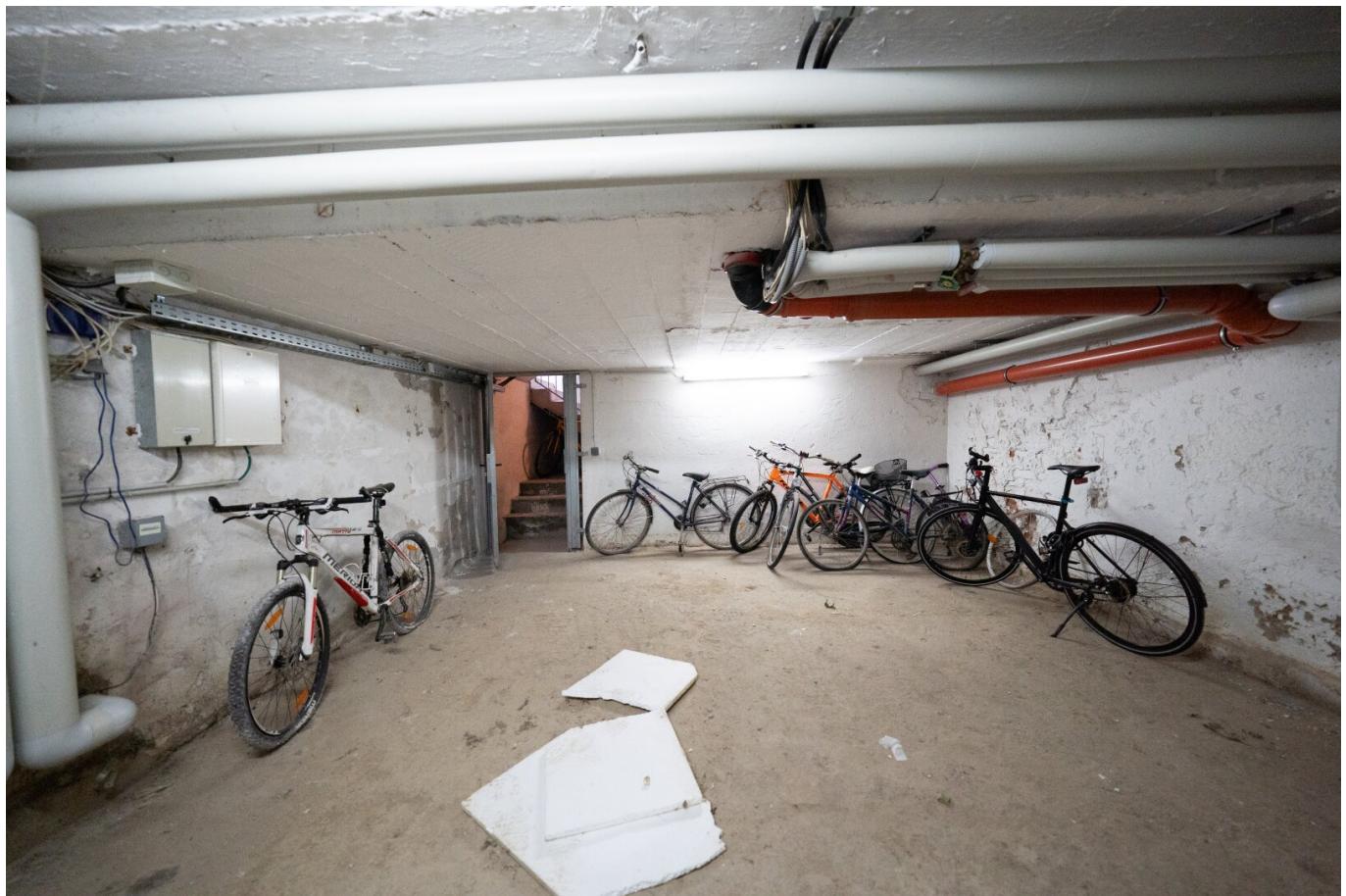
Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz













# Objektbeschreibung

## **Moderne, vollmöblierte 44 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung in ruhiger Innenhoflage – Gaswerkstraße**

Zur Vermietung gelangt eine ca. 44 m<sup>2</sup> große, hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung in der Gaswerkstraße. Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wird **vollmöbliert mit modernen, zeitlosen Möbeln** vermietet. Die **Möbelmiete ist bereits in der Gesamtmiete inkludiert**.

Das Wohnhaus liegt in einem **sehr ruhigen Innenhof** und umfasst lediglich **6 Wohneinheiten**, was ein besonders angenehmes und privates Wohnklima gewährleistet. Jeder Einheit ist zudem ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

### **Ausstattung & Highlights:**

- ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Dachgeschosswohnung
- Vollmöbliert (moderne, hochwertige Ausstattung)
- Sehr gepflegter Zustand
- Ruhige Innenhoflage
- Kleines Haus mit nur 6 Einheiten
- Eigenes Kellerabteil

### **Kosten:**

- Die Miete beinhaltet bereits die Möbelmiete
- **Strom und Heizung sind separat zu bezahlen**

### **Lage & Infrastruktur:**

Die **FH JOANNEUM** ist in **wenigen Geh- oder Radminuten** bequem erreichbar und macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Lehrende oder Mitarbeiter. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und weitere infrastrukturelle

Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

#### **Parken:**

In der Umgebung stehen **teilweise kostenlose Parkmöglichkeiten** sowie **Bewohnerparkzonen** zur Verfügung.

Zusätzlich besteht **theoretisch die Möglichkeit**, einen **Garagen- oder Freistellplatz direkt bei der Liegenschaft anzumieten** – abhängig von der aktuellen Verfügbarkeit.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine **ruhige, moderne und sofort bezugsfertige Wohnung** in guter Lage suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[\*\*Suchagent anlegen\*\*](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap