

Platzwunder mit Hochbett – kernsanierte Kleinwohnung in Graz



Küche

Objektnummer: 7314/621

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse 56
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	21,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	399,00 €
Kaltmiete (netto)	265,25 €
Kaltmiete	319,14 €
Betriebskosten:	53,89 €
Heizkosten:	39,96 €
USt.:	39,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov





Eingang



Küche

Bad/WC

Wohn-/Schlafbereich

Objektbeschreibung

Top-sanierte Kleinwohnung in Graz – stilvoll wohnen auf kleinem Raum, nahe dem Lendplatz

Diese **clever geschnittene Kleinwohnung mit ca. 21 m² Wohnfläche** befindet sich im **3. Obergeschoss** eines Wohnhauses in der Nähe des beliebten **Lendplatzes** – in **zentrumsnaher Lage** mit hervorragender Infrastruktur.

Die Wohnung wurde **kürzlich komplett kernsaniert** und befindet sich in einem **neuwertigen Zustand**. Erneuert wurden unter anderem:

- **Elektrik & Wasserleitungen**
- **Fenster & Wärmedämmung**
- **Innentüren & Bodenbeläge**
- **modernes Bad mit WC**
- **maßgefertigte Einbauküche**

Die **Raumaufteilung** im Überblick:

- **kompakte, moderne Küche** mit Induktionskochfeld, Kühlschrank und durchdachtem Stauraum,
- **Badezimmer mit Dusche, WC & hochwertigem Spiegelschrank**,
- **offener Wohn-/Schlafbereich** mit clever integriertem **Hochbett**, das für überraschend viel Platz sorgt und zusätzlich **Stauraum** bietet.

Das **Hochbett** ist das kleine, aber feine Highlight der Wohnung – es nutzt die Raumhöhe ideal und macht den Wohnbereich flexibel und gemütlich zugleich.

Ein **Waschmaschinenanschluss ist aus Platzgründen nicht vorhanden** – es gibt jedoch in der Umgebung mehrere Waschsaloons und Reinigungsservices.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe des **Lendplatzes** und somit in einem der **urbansten**

und beliebtesten Viertel von Graz. Supermärkte, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel, Banken, Apotheken und alles für den Alltag erreichen Sie bequem fußläufig in wenigen Minuten.

Fazit:

Eine **top-sanierte, kompakte Wohnung mit viel Charme**, ideal für **Singles, Studierende oder Wochenpendler**, die **zentrales Wohnen auf kleiner Fläche** mit Stil und Funktionalität verbinden möchten.

Jetzt besichtigen & einziehen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <75m
Apotheke <175m
Klinik <1.100m
Krankenhaus <850m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <375m
Universität <750m
Höhere Schule <450m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.050m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <350m
Post <825m
Polizei <825m

Verkehr

Bus <200m

Straßenbahn <300m

Autobahnanschluss <5.425m

Bahnhof <650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap