

## **Sonnige 2-Zimmer-Loggia-Wohnung mit Einbauküche & Parkplatz – Perfekt für Paare!**



**Objektnummer: 7987/3338**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	966,24 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	820,79 €
<b>Betriebskosten:</b>	220,79 €
<b>Heizkosten:</b>	145,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

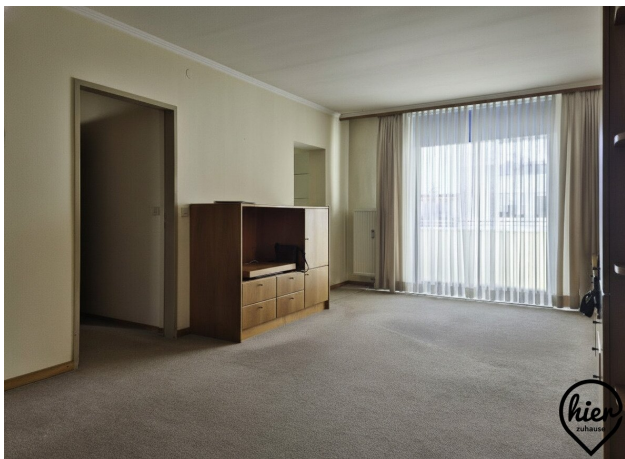
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

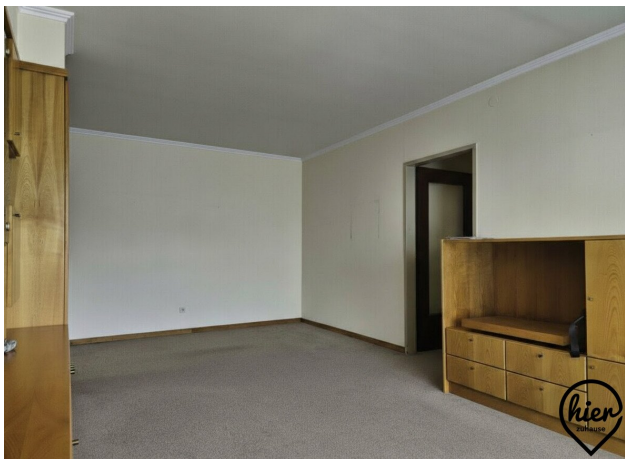
## Ihr Ansprechpartner



**Heinz Hier**

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98

















74,59 m<sup>2</sup>

**Flächen**

Diele	3,74 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,97 m <sup>2</sup>
Bad	6,32 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Küche	7,04 m <sup>2</sup>
Speisekammer	1,07 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,30 m <sup>2</sup>
Wohnraum	25,41 m <sup>2</sup>
Schlafraum	20,33 m <sup>2</sup>
Loggia	5,06 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>74,59 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Diese helle und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in der Ulmgasse im beliebten Grazer Bezirk Straßgang bietet den perfekten Grundriss für Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur verbinden möchten.

Der Wohnbereich überzeugt durch große Fensterflächen und direkten Zugang zur sonnigen West-Loggia.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Doppelbett und Kleiderschrank.

Die Küche ist funktional ausgestattet und bietet genügend Raum für gemeinsames Kochen.

Das Badezimmer ist gepflegt und praktisch gestaltet.

### Highlights auf einen Blick:

- West-Loggia mit Abendsonne
- Heller Wohn-Essbereich
- Separates Schlafzimmer
- Gute Infrastruktur & Anbindung
- Ideal für berufstätige Paare
- Ruhige Wohnlage

Die Lage in Straßgang verbindet angenehmes Wohnklima mit schneller Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und Naherholungsgebieten.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und selbst überzeugen!**

**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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap