

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz



Objektnummer: 7386/20250661

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Wohnfläche:	44,00 m ²
Nutzfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	139,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,13
Gesamtmiete	675,00 €
Kaltmiete (netto)	432,73 €
Kaltmiete	613,64 €
Betriebskosten:	180,91 €
USt.:	61,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

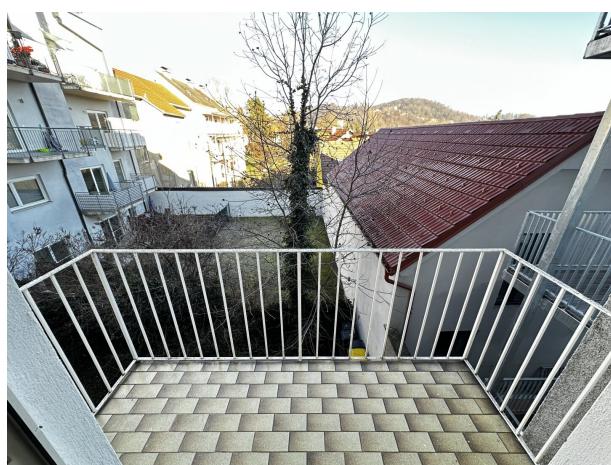
Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







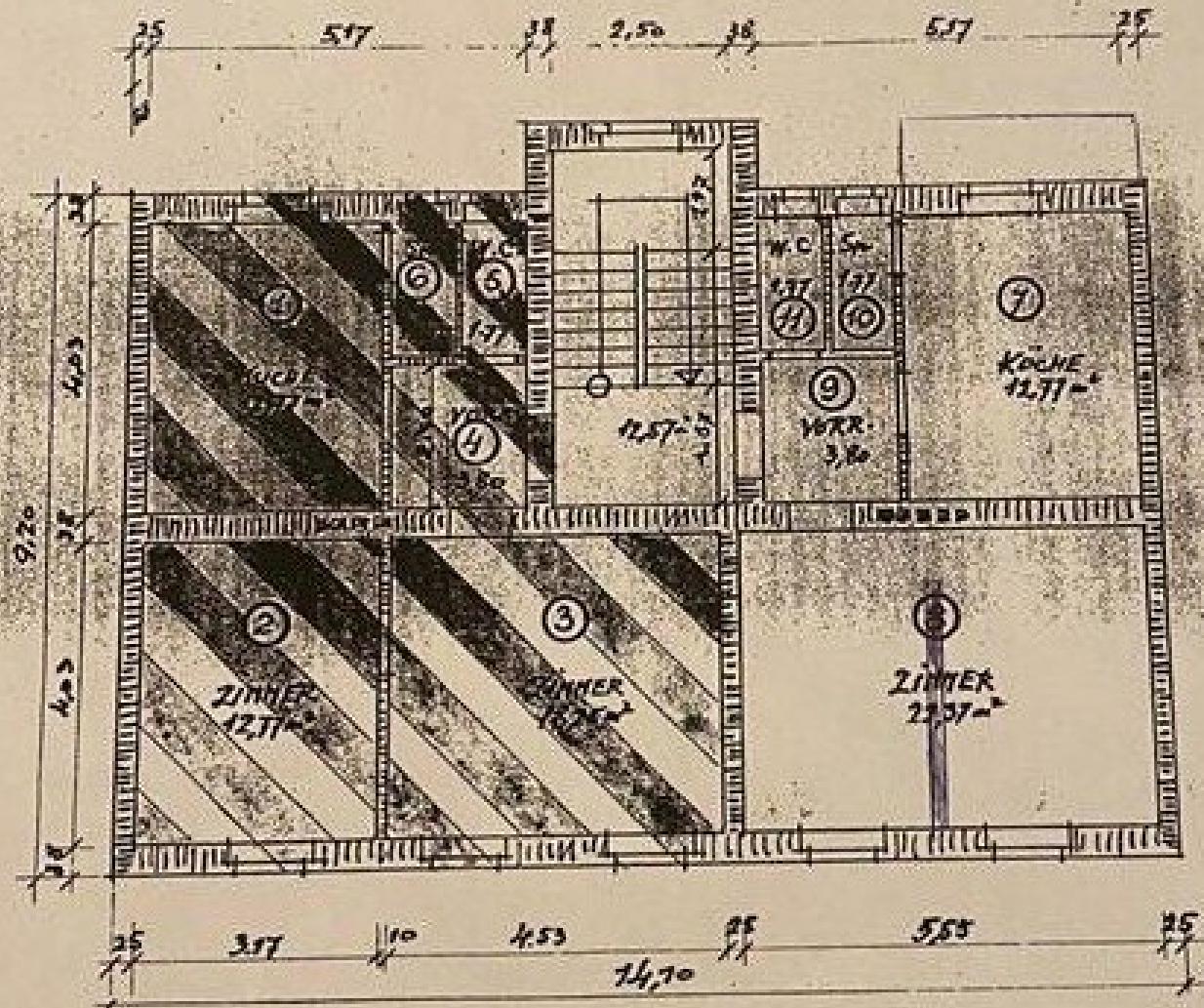
1952

AKT/6

AUGASSE 54

II. STOCK

July 1952



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Augasse 54, 8051 Graz

2. Stock

Wohnfläche: ca. 44 m²

Diese charmante, neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Postleitzahl 8051 vereint Wohnkomfort, hervorragende Lage und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Mit einer Wohnfläche von 44 m² eignet sich diese Immobilie ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause im Herzen der Steiermark suchen.

Die Wohnung verfügt über zwei helle, freundliche Zimmer, die flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich genutzt werden können. Die separate Küche bietet zusätzlichen Komfort und unterstreicht die praktische Raumaufteilung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Vorzimmer, ein neu saniertes Badezimmer, einen Balkon sowie ein großes Kellerabteil.

Raumaufteilung & Ausstattung

- ca. 44 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Separate Küche mit großzügiger Fläche
- Vorzimmer
- Neu saniertes Badezimmer
- Balkon
- Großes Kellerabteil

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung punktet mit einer sehr attraktiven und zugleich ruhigen Lage. Der beliebte Kalvarienberg ist in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar und lädt zu Spaziergängen und Erholung im Grünen ein. Die Grazer Innenstadt bzw. der Hauptplatz ist mit dem Fahrrad in etwa 10

Minuten bequem erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus, wodurch eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr gewährleistet ist. Zusätzlich befindet sich die Liegenschaft außerhalb einer gebührenpflichtigen Parkzone, was das Parken in der Umgebung deutlich erleichtert.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten sowie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind schnell erreichbar.

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 <200m
Apotheke <275m
Klinik <1.175m
Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <350m
Universität <1.825m
Höhere Schule <1.900m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.700m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <550m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <200m
Straßenbahn <700m

Bahnhof <2.150m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap