

## **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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Heizwärmebedarf:	139,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

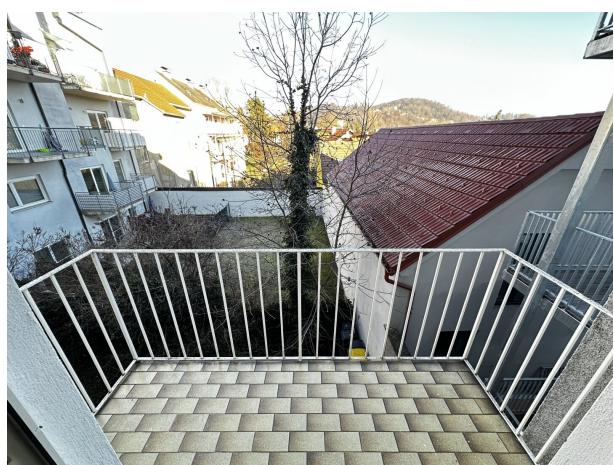
Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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









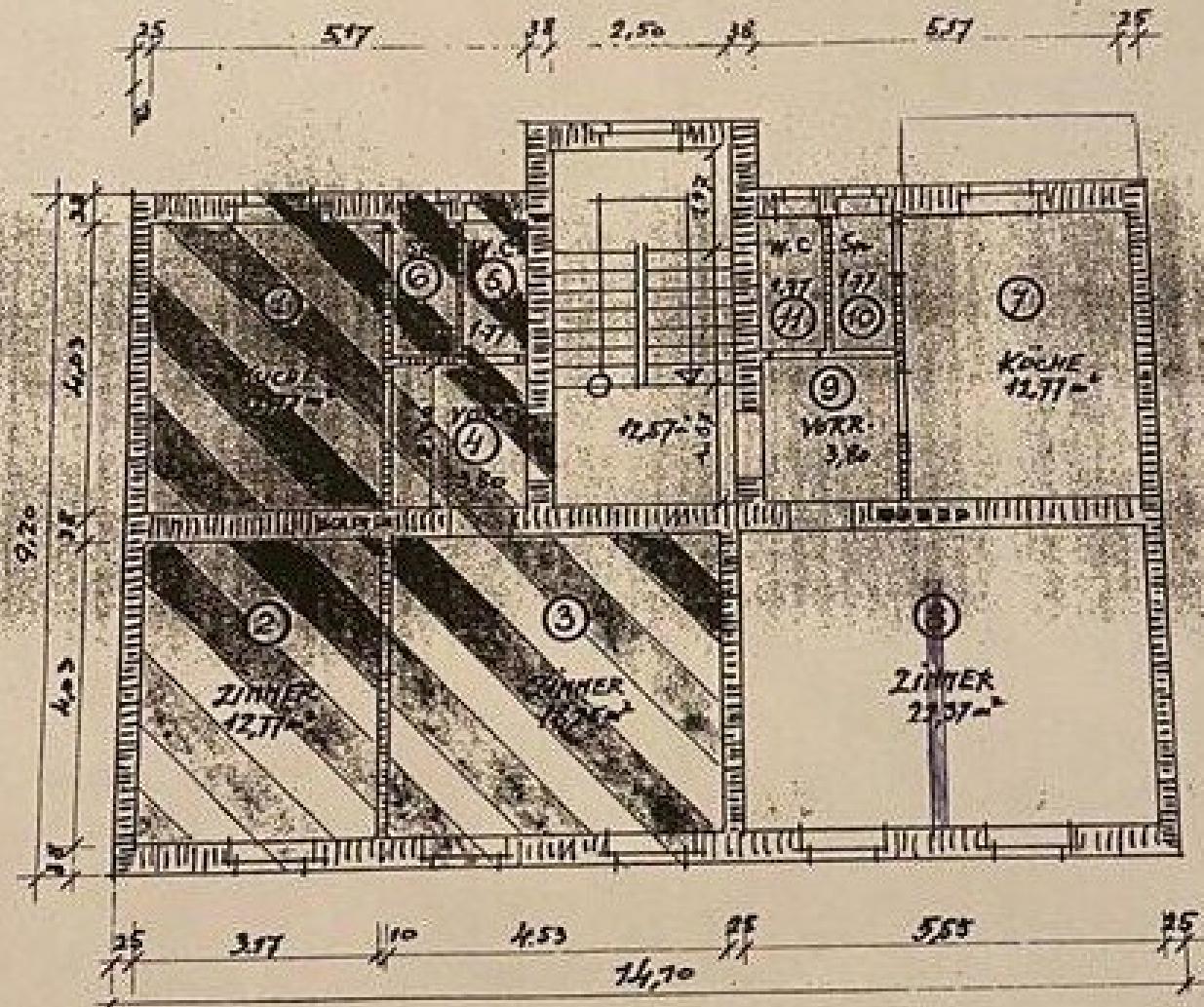
1952

AKT/6

# AUGASSE 54

## II. STOCK

Juli 1952



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Augasse 54, 8051 Graz

2. Stock

Wohnfläche: ca. 44 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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