

**Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon –  
Bezug sofort!**



**Objektnummer: 3411**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße 67a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	912,07 €
Kaltmiete (netto)	638,72 €
Kaltmiete	912,07 €
Betriebskosten:	171,29 €
Sonstige Kosten:	102,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

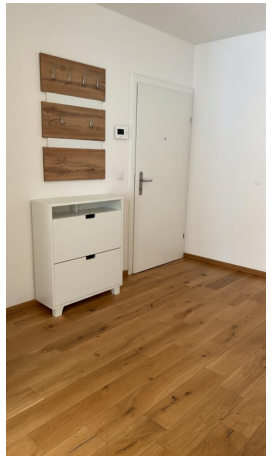
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, barrierefrei – Bezug sofort!**

**Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein modernes Wohnambiente und ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Hier sind einige herausragende Merkmale dieser Wohnung:**

- **Großer Balkon:** Genießen Sie entspannte Stunden auf dem großzügigen Balkon, der ausreichend Platz für Möbel und Pflanzen bietet.
- **Helle Räume:** Die Wohnung ist lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre in allen Bereichen.
- **Moderne Ausstattung:** Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine zeitgemäße Küche sowie ein stilvolles Badezimmer.
- **Optimale Raumaufteilung:** Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine optimale Nutzung der Fläche und viel Wohnkomfort.
- **Bezug:** Die Wohnung ist sofort verfügbar, sodass Sie schnell in Ihr neues Zuhause einziehen können.

### **HIGHLIGHTS der Wohnung:**

- **Barrierefrei:** Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet, was einen komfortablen Zugang für alle Bewohner und Besucher ermöglicht.
- **Lift:** Bequemer Zugang zur Wohnung durch einen modernen Lift, der die Mobilität im Gebäude erleichtert.
- **Klimaanlage:** Genießen Sie ein angenehmes Raumklima mit einer integrierten Klimaanlage für die warmen Monate.

- **Küche mit allen Geräten:** Die moderne Küche ist komplett ausgestattet mit hochwertigen Geräten, die das Kochen zum Vergnügen machen.
- **Fußbodenheizung:** Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt.
- **Großer, unüberdachter Balkon:** Der großzügige Balkon bietet einen herrlichen Blick in den Innenhof und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- **Beste Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese erstklassige Wohnung zu besichtigen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <125m  
Apotheke <900m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <1.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <175m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <1.525m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <650m

Polizei <825m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.650m

Bahnhof <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap