

**AB SOFORT VERFÜGBAR I BALKON I BADEWANNE I  
TOLLE KÜCHE I WG-TAUGLICH I MODERNER  
GRUNDRISS I PROJEK WOHNEN**



**Objektnummer: 38316**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prankergasse 68
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,35 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 137,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	690,33 €
Kaltmiete (netto)	464,19 €
Kaltmiete	627,57 €
Betriebskosten:	163,38 €
USt.:	62,76 €

### Infos zu Preis:

Mietpreis inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizkosten sind extra

### Provisionsangabe:

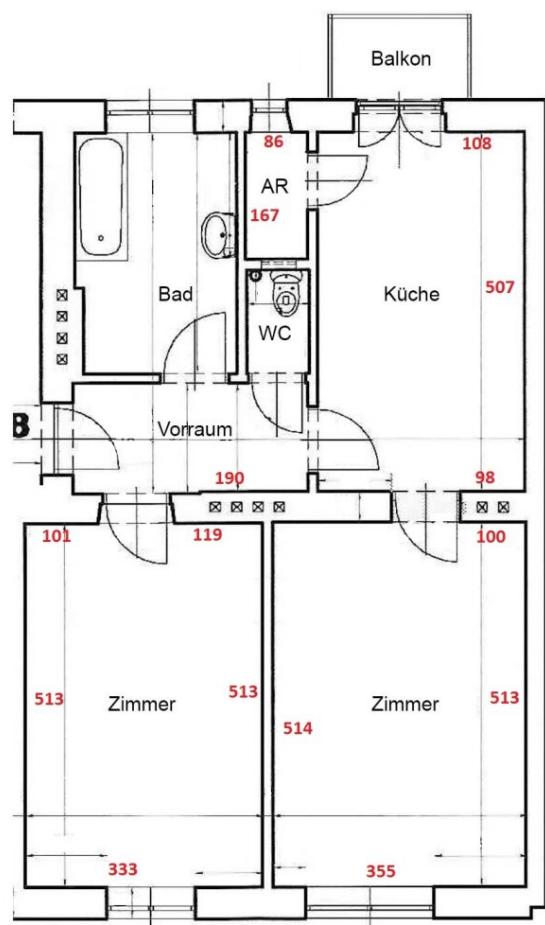
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









# Objektbeschreibung

## Charmantes Wohnjuwel in Graz: Helle 65 m<sup>2</sup> mit Balkon in ruhiger Innenhoflage – sofort einziehen & wohlfühlen

- **Voll ausgestattete Traumküche**

Hochwertige Einbaugeräte wie Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank mit extra Gefrierfach, Dunstabzug, Geschirrspüler und viel Stauraum. Durchdachte Beleuchtung mit Deckenspots sorgt für ein angenehmes Ambiente. Direkt angrenzend: der Balkon – ideal für Frühstück im Freien oder entspannte Abende im Innenhof-Flair.

- **Perfekte Raumaufteilung**

Zwei gleich große, separat begehbarer Zimmer bieten maximale Flexibilität – ideal für Singles, Paare, WGs oder kleine Familien.

- **Helles Wohnambiente**

Großzügige Fensterflächen sorgen für Tageslicht in allen Räumen. Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

- **Top-ausgestattetes Badezimmer & separates WC**

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und viel Platz. Das separate WC schafft zusätzlichen Komfort im Alltag.

- **Praktischer Abstellraum**

Direkt in der Küche integriert – für alles, was Sie schnell und griffbereit verstauen möchten.

- **Haustiere willkommen**

Ihre vierbeinigen Mitbewohner sind in dieser Wohnung ausdrücklich erlaubt.

- **Parkplatz im Innenhof separat anmietbar**

Für zusätzlichen Komfort kann ein Stellplatz direkt im Innenhof extra angemietet werden – besonders praktisch in dieser Lage.

## **Willkommen in der Prankergasse 68 – Ihr neues Zuhause im Herzen von Graz**

Diese rund 65 m<sup>2</sup> große Mietwohnung überzeugt durch ihr helles, freundliches Wohngefühl, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Zwei separat begehbarer Zimmer eignen sich ideal für unterschiedliche Wohnbedürfnisse – vom großzügigen Schlafzimmer bis zum Homeoffice oder WG-Zimmer.

Die modern gestaltete Küche mit direktem Zugang zum Balkon ist ein echtes Highlight. Ob für den schnellen Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Abendessen im Freien – dieser Platz lädt zum Verweilen ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC – praktisch und komfortabel zugleich.

Ein praktischer Abstellraum in der Küche sowie die Option, einen Parkplatz im Innenhof anzumieten, runden das Angebot perfekt ab.

Die Lage könnte nicht besser sein: Mitten in Graz und doch wunderbar ruhig – ideal für alle, die die Stadt lieben, aber in den eigenen vier Wänden auf Ruhe und Erholung nicht verzichten möchten.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungsstermin präsentieren zu dürfen.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaplers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <525m

Klinik <800m

Krankenhaus <600m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <375m

Universität <675m

Höhere Schule <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <375m

**Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <450m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.100m

Bahnhof <175m

Flughafen <9.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap