

## **Schöne-3-Zimmer-Albauwohnung mit Balkon in zentraler Lage**



**Küche**

**Objektnummer: 7314/623**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,49
<b>Gesamtmiete</b>	807,84 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	499,04 €
<b>Kaltmiete</b>	734,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	235,36 €
<b>USt.:</b>	73,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

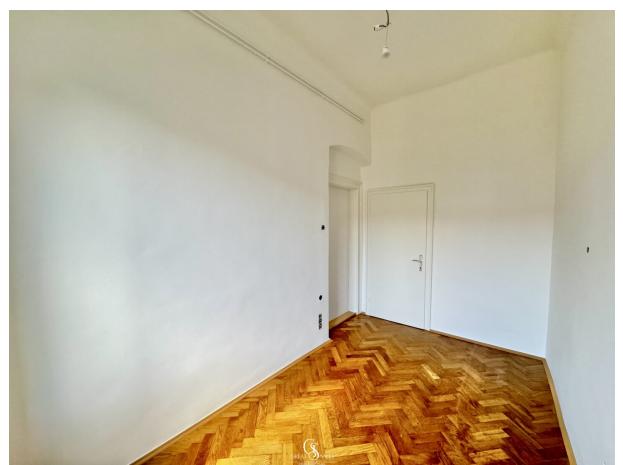


**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9













1:200

# Objektbeschreibung

## Stichpunkt Informationen:

Altbau 80 m<sup>2</sup>, 1. Stock, , Kellerabteil.

Wohnung: 3 Zimmer, überdachter Balkon, Abstellraum, separates WC, Badezimmer, Vorraum,

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im ersten Stock und bietet großzügige 80 Quadratmeter Wohnfläche. Mit drei Zimmern und einem überdachten Balkon bietet sie eine ideale Wohnlösung. Das geräumige Wohnzimmer ist vielseitig nutzbar und die zwei weiteren Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder nach individuellen Bedürfnissen gestaltet werden. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für ausreichend Stauraum. Die moderne Küche lädt zum Kochen und Verweilen ein, während der überdachte Balkon auf der Hofseite Entspannung bietet. Ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC runden das Angebot ab.

Beheizt wird das Gebäude mittels Fernwärme. Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenso zugeordnet.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Küche
- Balkon
- Badezimmer
- Abstellraum
- 3 Zimmer

Preis Infos: EURO 807,84,- + Heizkosten und Strom sind gesondert zu bezahlen.

Kaution: EURO 2500,-

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap