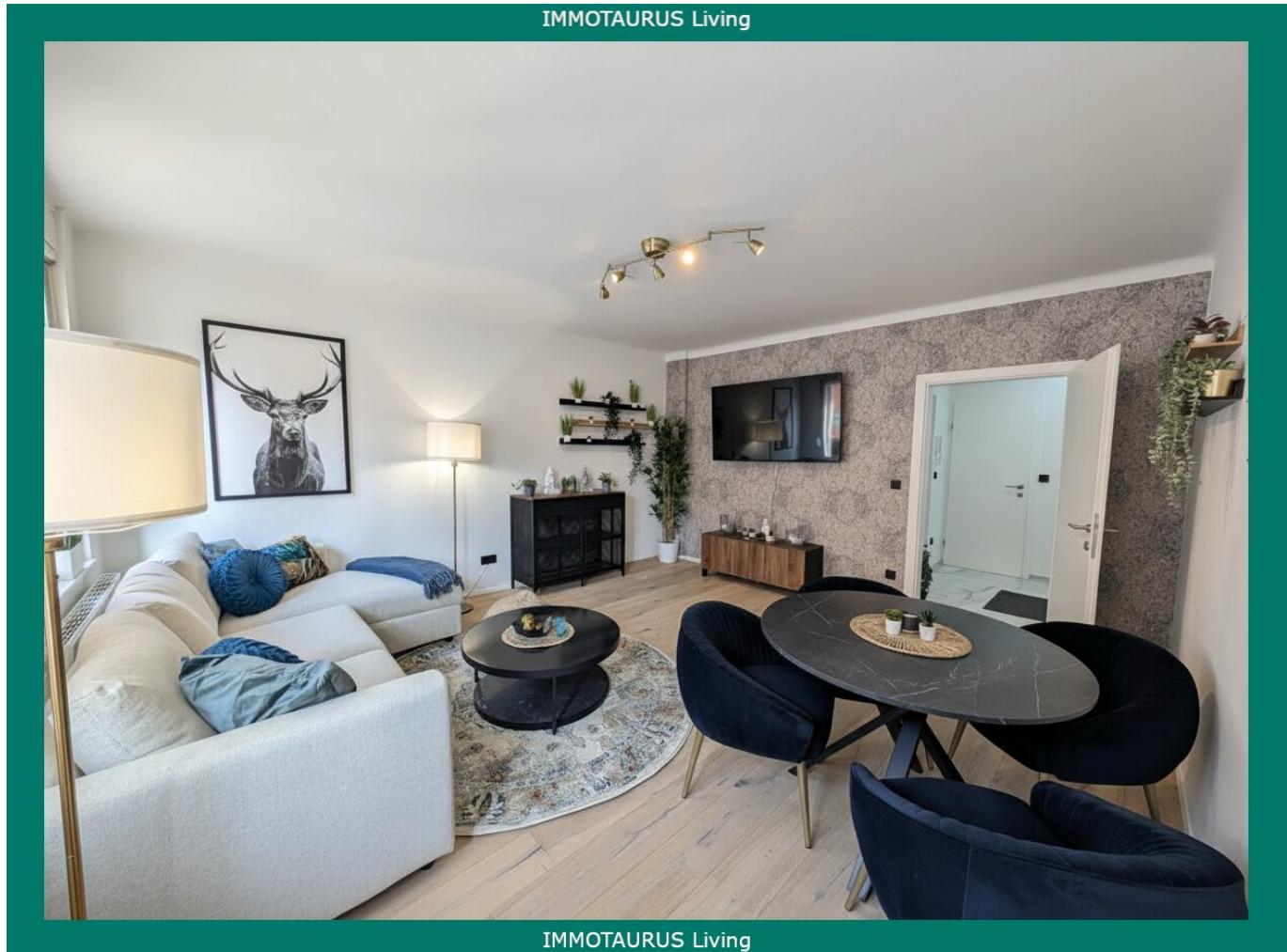


**Premium City Living | Neu sanierte & voll möblierte  
Zentrumswohnung flexibel mietbar, bereits ab 30 Tagen!**



**Objektnummer: 2077/386**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1954
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Gesamtmiete	1.595,00 €
Kaltmiete (netto)	1.202,35 €
Kaltmiete	1.360,15 €
Betriebskosten:	157,80 €
Heizkosten:	82,36 €
USt.:	152,49 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

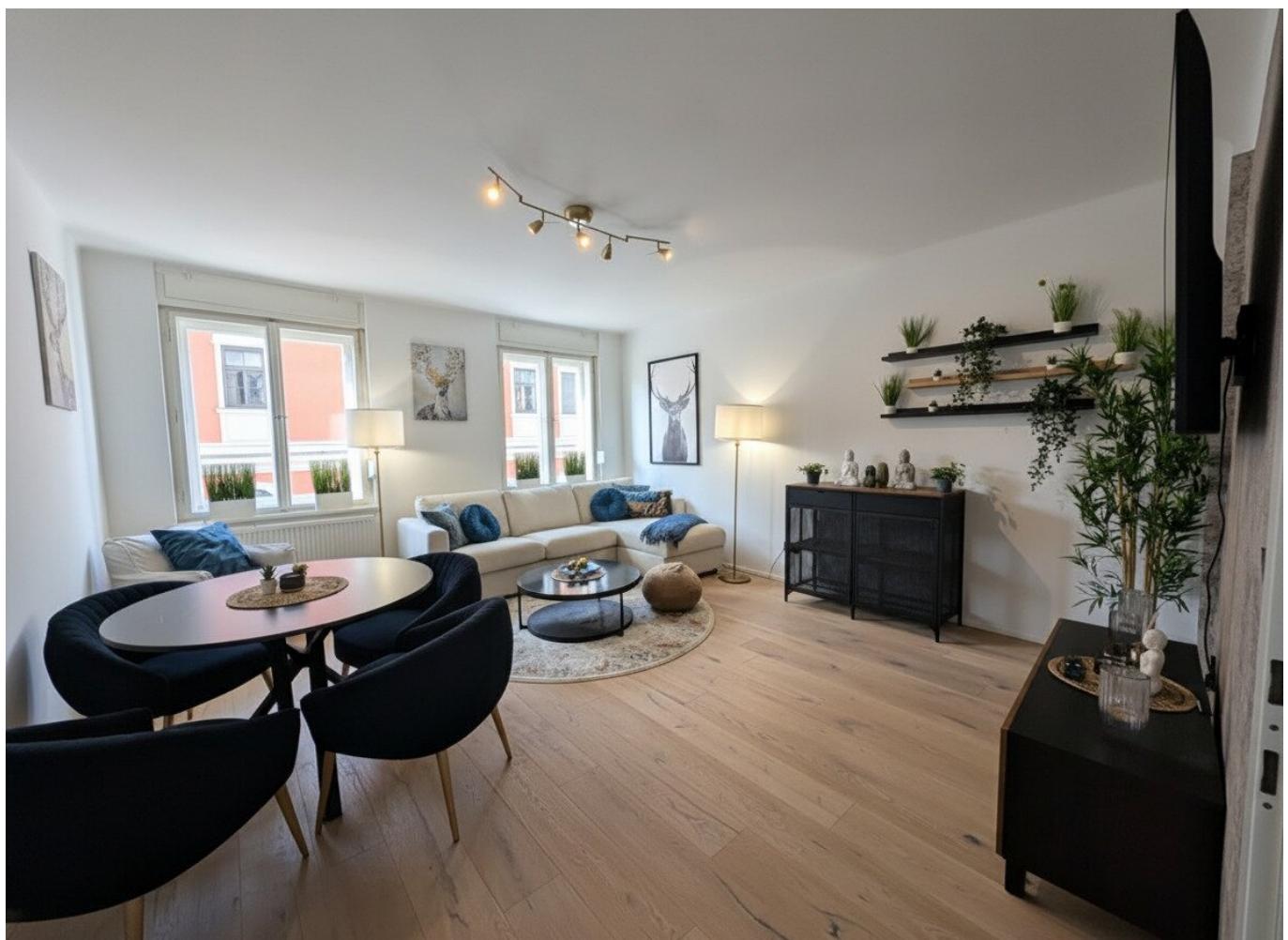
### Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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

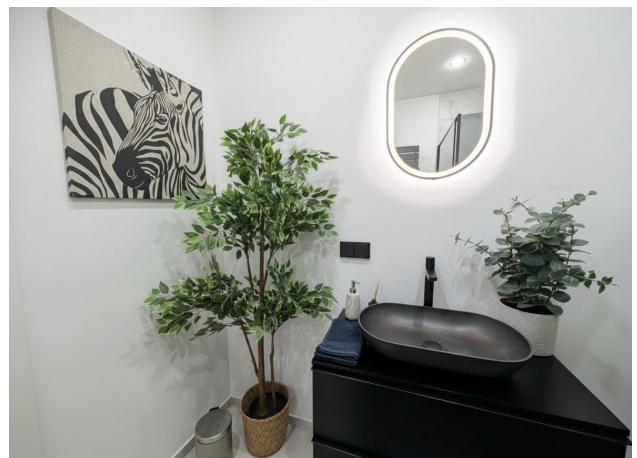


















# Objektbeschreibung

## Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

**Stilvolles Wohnen auf Zeit im Herzen von Graz – ab 30 Tagen flexibel mietbar**

Manche Wohnungen sind mehr als nur vier Wände.

Sie sind ein Rückzugsort, ein Platz zum Ankommen – mitten in der Stadt und doch angenehm ruhig.

Diese **neu und hochwertig sanierte Wohnung in der Münzgrabenstraße** verbindet urbanes Lebensgefühl mit maximaler Flexibilität. Perfekt für alle, die Graz für eine gewisse Zeit ihr Zuhause nennen möchten – ohne langfristige Bindung, aber mit höchstem Wohnkomfort.

## Flexibles Wohnen, das sich Ihrem Leben anpasst

Ob beruflicher Aufenthalt, Projektarbeit, Studium oder einfach ein neuer Lebensabschnitt:

Hier wohnen Sie **ab 30 Tagen Mietdauer**, mit flexibler Laufzeit und einem Rundum-Sorglos-Paket.

**Monatliche Miete:** 1.595 €

- ? Betriebskosten & Heizung inkludiert
- ? Internet & Netflix inklusive
- ? Optionaler Reinigungsservice auf Abruf
- ? Nur der Strom wird separat abgerechnet

## Urban. Zentral. Lebendig.

Die Lage spricht für sich:

In wenigen Minuten erreichen Sie die **TU Graz**, den **Stadtpark**, die **Oper** oder den **Gräzer Hauptplatz**. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel liegen direkt vor der Tür – ideal für ein aktives Stadtleben ohne Auto.

## Licht, Ruhe & Qualität – ein Zuhause zum Wohlfühlen

Auf rund **63 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Licht und hochwertiger Ausstattung:

- Großzügiges, sonniges **Wohnzimmer** mit Südwest-Ausrichtung
- Ruhiges **Schlafzimmer** für erholsame Nächte
- Moderne **Küche mit Essbereich** und direktem Zugang zum
- **überdachten Balkon** mit Blick in den Innenhof – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen
- Elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche & separates WC
- Praktischer Stauraum & Kellerabteil

## **Premium-Sanierung bis ins Detail**

- Edler Echtholz-Parkett
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen
- Smarte, dimmbare Deckenbeleuchtung
- Hochwertige Einbauküche
- Stilvolle Materialien & klare Linien

Einziehen, wohlfühlen, bleiben – so lange Sie möchten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <75m  
Apotheke <75m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <50m  
Universität <50m  
Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <200m  
Post <375m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <4.225m  
Bahnhof <1.225m  
Flughafen <8.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap