

**TOP SANIERTE ALTBAUWOHNUNG IN BESTER  
RUHELAGE - GEIDORF - 3 Zimmer, eingerichtete Küche  
und schöner Balkon in den Innenhof!**



**Objektnummer: 7386/20250667**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 133,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Gesamtmiete</b>	1.092,61 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	610,45 €
<b>Kaltmiete</b>	905,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	194,27 €
<b>Heizkosten:</b>	80,17 €
<b>USt.:</b>	106,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

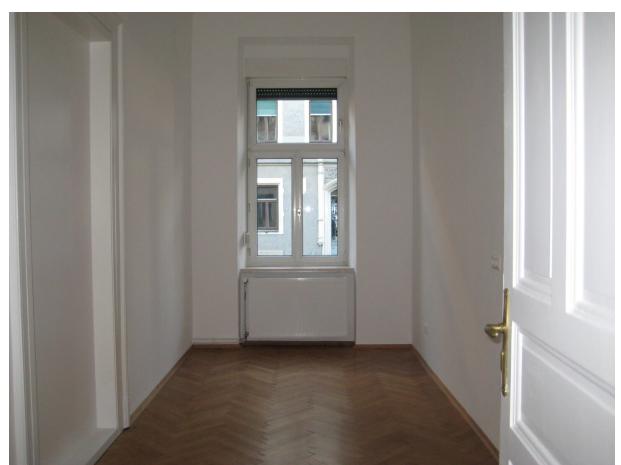
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

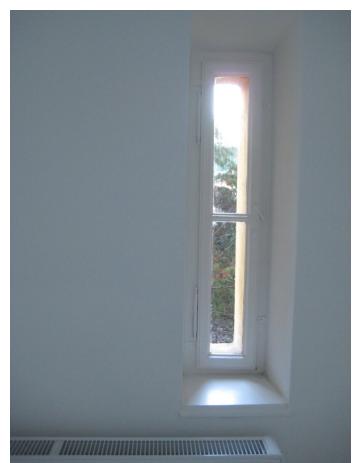
### Claudia Reichl

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22  
8010 Graz

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



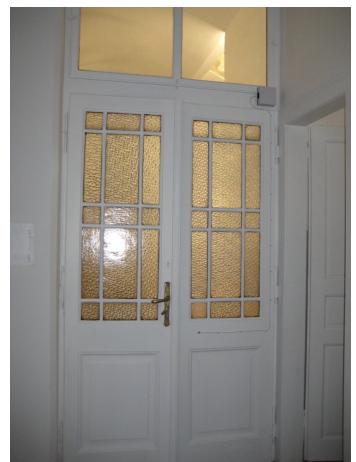














# Objektbeschreibung

**Wunderschöne, generalsanierte Altbauwohnung in einem sehr gepflegten Haus in bester Grazer Lage!**

Die gesamte Wohnung wurde kürzlich komplett neu saniert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Sie wohnen in einem

- großzügigem Vorräum
- moderner Küche (eingerichtet mit tollem, neuwertigen Küchenblock samt allen E-Geräten) und Ausgang auf einen Balkon
- 3 große Altbauzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Balkon

## Details:

Küche: Einbauküche mit Ober-und Unterschränke, Abwasch, Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, E-Herd, Dunstabzug mit Abluft

Badezimmer: moderne Dusche mit Glaswand, Waschmaschinenanschluss, Waschbecken mit Spiegelschrank, Unterbau

Der Balkon lädt dazu ein, die frische Luft zu genießen und entspannende Stunden im Freien zu verbringen.

Die Heizung erfolgt über umweltfreundliche Fernwärme, was nicht nur nachhaltig ist, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt und darüber hinaus unterwegs. .

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begeht: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie stets bestens versorgt sind. Schulen,

Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sorgen dafür, dass sowohl kleine als auch große Bewohner die bestmögliche Bildung erhalten. Für die täglichen Besorgungen stehen Ihnen mehrere Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, die in wenigen Minuten erreichbar

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap