

**Zentrale Ruhelage trifft Wohnqualität –
3-Zimmer-Wohnung / Lend Graz**



Objektnummer: 7852/324

Eine Immobilie von K&K Property GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	C 93,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Gesamtmiete	995,00 €
Kaltmiete (netto)	659,09 €
Kaltmiete	768,18 €
Betriebskosten:	109,09 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	101,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Yannick Komaromi

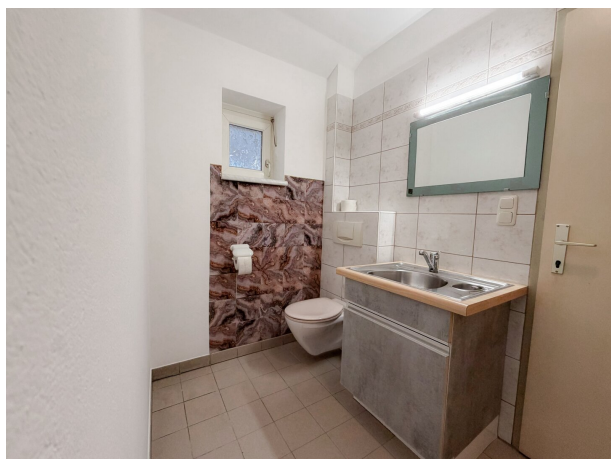
K&K Property GmbH
Pfeifferhofweg 3a







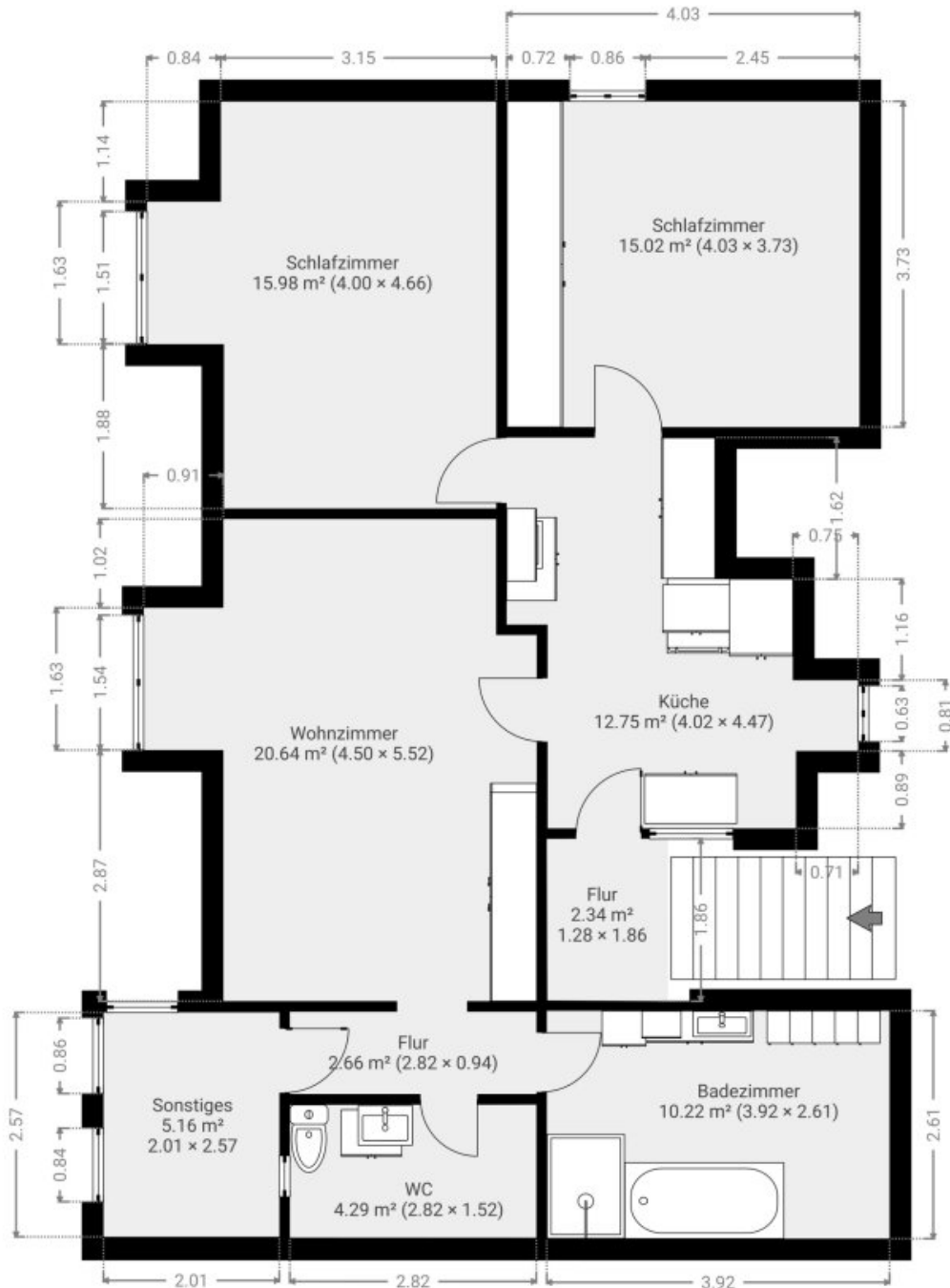








▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m
1:66
Page 1/1



Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren angenehmen Wohncharakter. Die Wohnung ist teilweise möbliert und bietet ein äußerst komfortables Wohnambiente. Der Wohnbereich verfügt über einen optimal durchdachten Grundriss und lässt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Räume sind freundlich und gut proportioniert, wodurch ein harmonisches und wohnliches Gesamtbild entsteht. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zur Firma **AVL** sowie zu weiteren namhaften Unternehmen und ist somit besonders attraktiv für Berufstätige. Die Lage nahe dem Lendplatz zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Graz. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsanbindungen, die FH sowie das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten bequem erreichbar.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses; ein Lift ist nicht vorhanden.

Hier bietet sich eine attraktive Gelegenheit:

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m² und überzeugt durch eine sehr gut durchdachte Raumaufteilung. Sie bietet:

- Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet folgende Räumlichkeiten:
- geräumige Treppe sowie einen Flur
- voll ausgestattete Küche mit sämtlichen Elektrogeräten, ausgenommen Kühlschrank
- Wohnzimmer
- zwei Zimmer / Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer
- verglaste Loggia-Wintergarten, die als zusätzlicher Raum genutzt werden kann, jedoch nicht beheizt ist
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Zur Wohnung bzw. zum Haus gehört zudem ein großzügiger Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnerinnen und Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und sich ideal für Freizeitaktivitäten, insbesondere mit Kindern, sowie für geselliges Beisammensein eignet.

Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus in der blauen Zone zur Verfügung. Bei Hauptwohnsitzanmeldung besteht die Möglichkeit, über die Graz Holding eine Dauerparkberechtigung zu beantragen.

Die monatliche Miete von € 995,-- beinhaltet die Miete, Heizkosten, die Betriebskosten sowie alle gesetzlichen Abgaben. Strom ist nicht inkludiert und wird direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

Fazit: Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Stadtleben und gemütlichem, ruhigem Rückzugsort.

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

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse sowie eine Telefonnummer enthalten.

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap