

**45 m<sup>2</sup> Südterrasse als Highlight - moderne 2-Zimmer  
Wohnung nahe LKH Graz**



**Objektnummer: 7386/20250669**  
**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	54,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	54,17 m <sup>2</sup>
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	650,59 €
Kaltmiete	800,19 €
Betriebskosten:	149,60 €
Heizkosten:	58,16 €
USt.:	91,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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





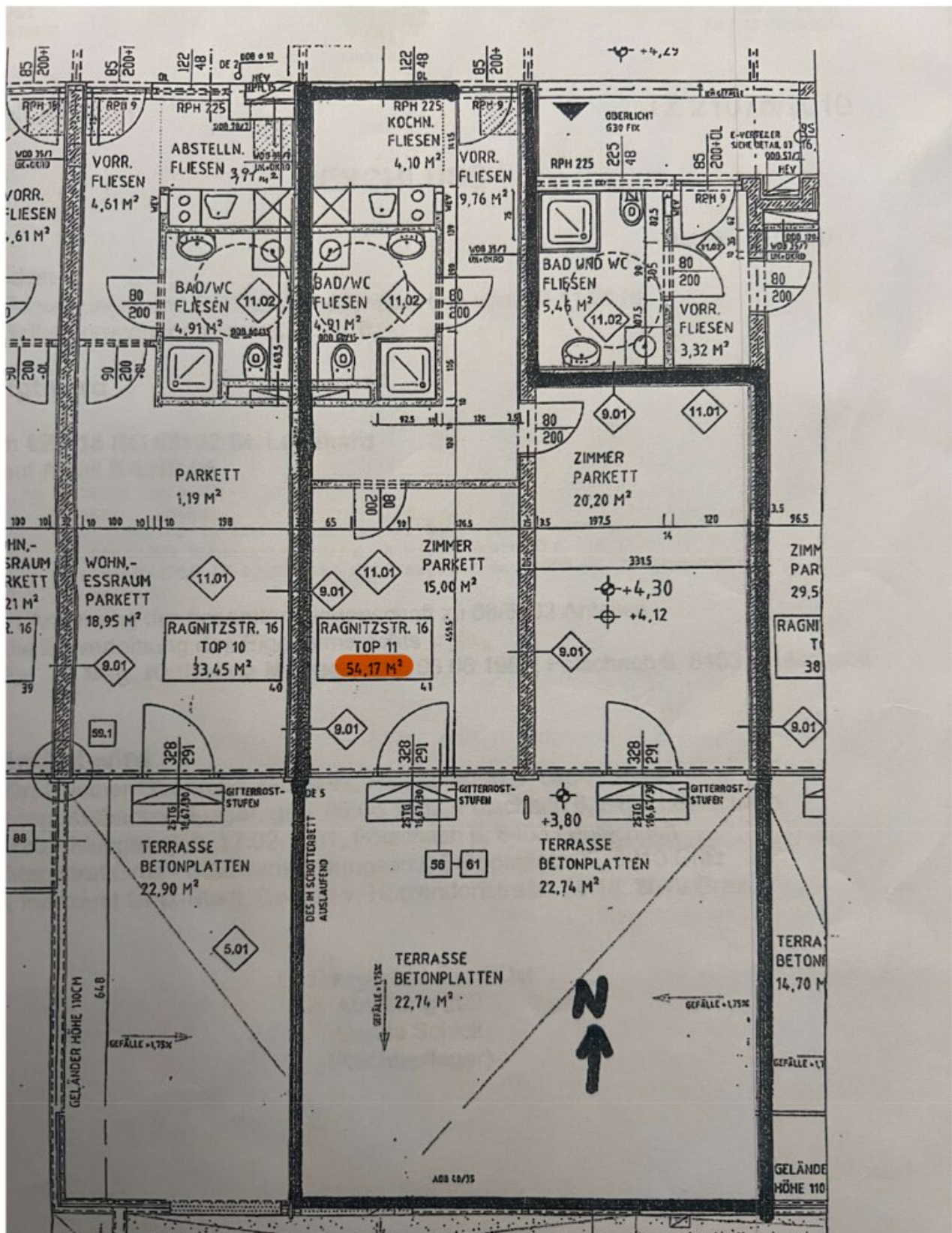












## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit 54,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihren modernen Grundriss und ein absolutes Highlight: eine rund 45 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Südausrichtung.

Die Wohnung verfügt über eine Diele mit praktischer Küchennische, ein Bad mit Dusche und WC sowie zwei gut geschnittene Zimmer. Beide Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse und sind dank der großen Glasfronten besonders hell und freundlich gestaltet.

### **Terrassen-Highlight – Ihr zusätzlicher Wohnraum im Freien**

Die außergewöhnlich große Terrasse eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- gemütlicher Essbereich für Frühstück in der Sonne
- Lounge- oder Chill-out-Zone zum Entspannen
- Platz für Pflanzen und Hochbeete
- perfekte Sonnenlage durch Südausrichtung

### **Ausstattungsmerkmale im Überblick:**

- ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Diele mit Küchennische
- Bad mit Dusche und WC
- ca. 45 m<sup>2</sup> Terrasse mit Südausrichtung
- Zugang zur Terrasse von beiden Zimmern
- große Glasfronten für viel Tageslicht



•

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Ragnitzstraße 16, 8047 Graz, einer gefragten Wohnlage im Grazer Osten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum LKH Graz, welches in wenigen Minuten erreichbar ist – ideal für medizinisches Personal, Studierende oder Mitarbeiter des Gesundheitsbereichs.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsgebieten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <200m  
Apotheke <25m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <725m  
Kindergarten <500m  
Universität <425m  
Höhere Schule <2.375m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <1.875m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <525m  
Post <525m  
Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.025m

Bahnhof <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap