

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Ostbalkon, Klimaanlage  
& großzügigem Einbauschränk**



**Objektnummer: 7386/20250670**  
**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,89 m²
Nutzfläche:	45,89 m²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	713,91 €
Kaltmiete (netto)	550,00 €
Kaltmiete	649,01 €
Betriebskosten:	87,09 €
USt.:	64,90 €
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.

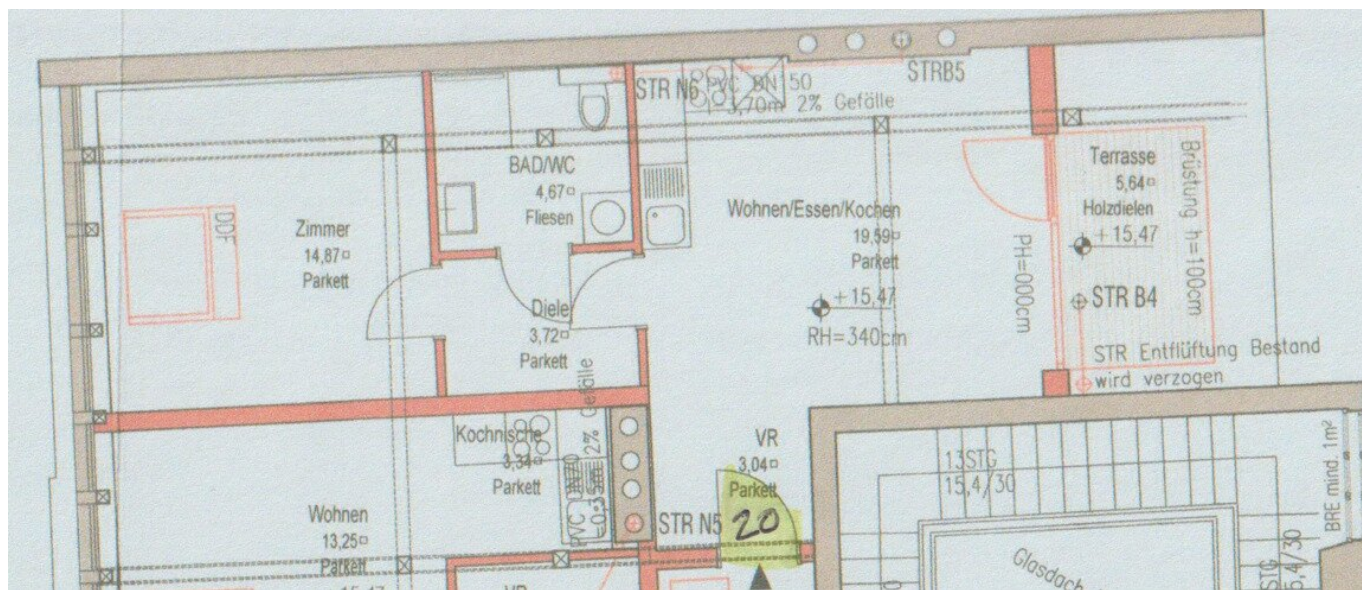












## Objektbeschreibung

Diese 45,89 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein ca. 5,64 m<sup>2</sup> großer Ostbalkon stellt ein besonderes Highlight der Wohnung dar und bietet einen angenehmen Rückzugsort mit viel natürlichem Licht. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit Lift und überzeugt zusätzlich durch bereits vorhandene hochwertige Einbaumöbel sowie eine moderne Ausstattung. Für hohen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung installiert ist.

### Highlights der Wohnung:

- 45,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 5,64 m<sup>2</sup> Ostbalkon
- Lift im Gebäude
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Klimaanlage vorhanden
- sehr **großzügiger Einbauschränk** mit viel Stauraum und Garderobe inkludiert
- Deckenleuchten in der gesamten Wohnung vorhanden

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte, gut ausgestattete Mietwohnung mit zusätzlichem Stauraum und Außenfläche suchen.

### Lage!

Die Brockmannngasse zählt zu den begehrten Wohnlagen von Graz. Die Nähe zu **Jakominiplatz** und **Dietrichsteinplatz** garantiert eine **hervorragende Anbindung** an Bus und Straßenbahn – ideal, um jeden Punkt der Stadt schnell zu erreichen, sei es die Arbeit, die Universität oder die Innenstadt.

Genießen Sie die Vorzüge einer gepflegten, stilvoll sanierten Altbauwohnung in einer lebendigen und dennoch ruhigeren Lage. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause,

sondern einen Ort, an dem **Lebensqualität und Komfort** perfekt zusammenfinden.

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 <125m

Apotheke <300m

Klinik <425m

Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m

Kindergarten <75m

Universität <150m

Höhere Schule <650m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <375m

Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.175m

Bahnhof <1.325m

Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap