

## **Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Graz mit Loggia und Stellplatz – Ihr neues Zuhause!**



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 7585/19674**

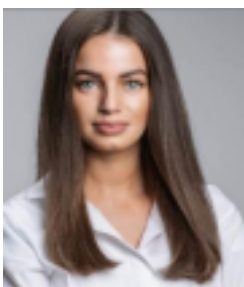
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Neubaugasse 66       |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 8020 Graz            |
| Wohnfläche:       | 61,33 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 3                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Stellplätze:      | 1                    |
| Keller:           | 2,64 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtmiete       | 1.043,17 €           |
| Kaltmiete (netto) | 606,05 €             |
| Kaltmiete         | 852,60 €             |
| Betriebskosten:   | 177,54 €             |
| Heizkosten:       | 89,00 €              |
| USt.:             | 101,57 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz





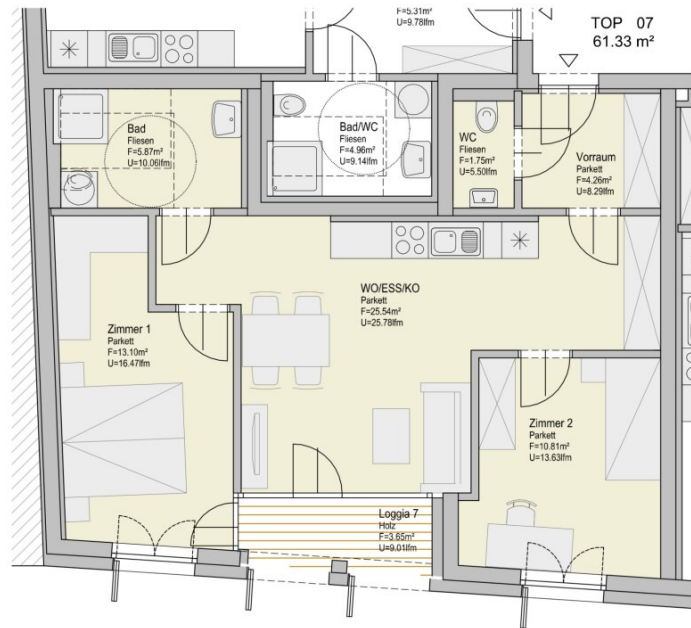
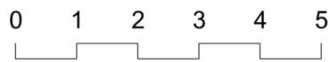




# top 07

obergeschoss 02

| WOHNUNG           | 2.OG                       | TOP 07 |
|-------------------|----------------------------|--------|
| Vorraum           | 4.26 m <sup>2</sup>        |        |
| WC                | 1.75 m <sup>2</sup>        |        |
| WO/ESS/KO         | 25.54 m <sup>2</sup>       |        |
| Bad               | 5.87 m <sup>2</sup>        |        |
| Zimmer 1          | 13.10 m <sup>2</sup>       |        |
| Zimmer 2          | 10.81 m <sup>2</sup>       |        |
| <b>07 Gesamt:</b> | <b>61.33 m<sup>2</sup></b> |        |
| Loggia 7          | 3.65 m <sup>2</sup>        |        |
| KE 7              | 2.64 m <sup>2</sup>        |        |



neubaugasse 66

Projekt Neubaugasse 66 der W&A Immobilien GmbH & Co KG  
Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz  
Tel. +43 316 32 86 00, Fax DW 150

zengerer

planung

Zengerer Planung GmbH  
A-8160 Weiz - Birkfelderstraße 56  
Tel: +43 / 03172 / 67191 Fax: -20  
e-mail: office@zpp.at

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese charmante Wohnung im Herzen des 8020 Graz bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Wohnraum, sondern auch eine erstklassige Lage, die alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens vereint.

Mit einer großzügigen Fläche von 61,33 m<sup>2</sup> und drei hellen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht es Ihnen, Ihr ganz persönliches Wohnkonzept zu verwirklichen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit einer offenen Wohnküche lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gesellige Abende mit Freunden und Familie genießen.

Ein weiteres Highlight ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Stadtblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein den Sonnenuntergang über Graz beobachten – ein Ort, um die Seele baumeln zu lassen und es sich gut gehen zu lassen.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter edles Parkett und pflegeleichte Fliesen. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Die Dusche im Badezimmer sorgt für ein erfrischendes Erlebnis und der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zu Ihrer neuen Wohnung.

Ein Stellplatz in der Garage gehört ebenfalls zu dieser Immobilie und bietet Ihnen besonderen Komfort sowie Schutz für Ihr Fahrzeug.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Graz und Umgebung.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso überzeugend wie die Wohnung selbst. Sie finden alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nachbarschaft. Ob Arzt, Apotheke, Krankenhaus oder Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Universität und Höhere Schule – alles ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zudem sorgen Supermärkte und Bäckereien dafür, dass Sie immer bestens versorgt sind.

Für nur 937,87 € monatlich können Sie sich diesen Wohntraum erfüllen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihre neue Wohnung in Graz wartet auf Sie!

Ein Tiefgaragenstellplatz steht zur Anmietung bereit - für monatlich 60-78€ inkl. USt.

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 <175m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <425m

Universität <750m

Höhere Schule <450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.075m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <425m

Post <750m

Polizei <900m

### **Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <325m

Autobahnanschluss <5.475m

Bahnhof <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap