

**Nette 2-Zimmer-Wohnung in Citypark-Nähe mit optionalem  
Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 7852/313**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stadlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2009
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,81 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	654,39 €
Kaltmiete (netto)	469,90 €
Kaltmiete	594,90 €
Betriebskosten:	125,00 €
USt.:	59,49 €
Provisionsangabe:	

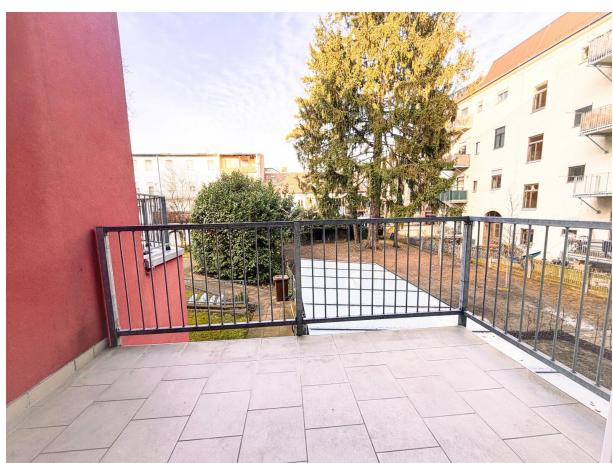
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a

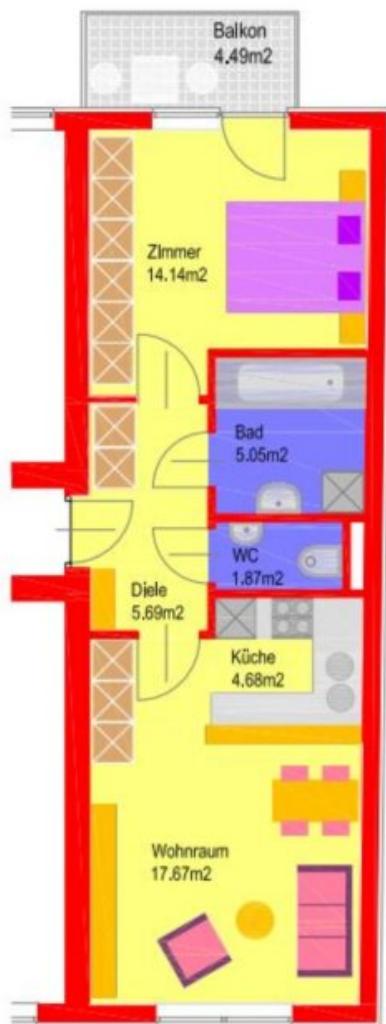












# Objektbeschreibung

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver, zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zum Citypark. Das Grazer Stadtzentrum ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar, ebenso liegt der Augartenpark nur wenige Minuten entfernt.

Die Wohnanlage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ein Lebensmittelmarkt, Schule, Post, Apotheke, Markt sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Eine Bushaltestelle ist in nur einer Gehminute erreichbar und gewährleistet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Eine attraktive Wohngelegenheit in zentraler Lage mit hoher Lebensqualität.

Hier bietet sich eine attraktive Gelegenheit:

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Lift und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 49 m<sup>2</sup>. Sie überzeugt durch eine sehr gut durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

- Vorzimmer
- Möblierte Küche / inklusive Geschirrspüler
- 1. Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 2. Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Kellerabteil

Der Wohnanlage stehen ein Fahrradabstellplatz sowie ein großzügiger, ruhiger Gemeinschaftsgarten im Innenhof zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und kann bei Bedarf angemietet werden.

Der Gesamtmietspreis beträgt € 654,39 und umfasst den Hauptmietzins, die Betriebskosten sowie die gesetzliche Umsatzsteuer. Heizkosten und Strom sind nicht inkludiert und werden direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

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

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Anschrift und Telefonnummer berücksichtigen können.

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 <250m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap