

**Direkt am LKH & Med-Uni: Frisch sanierte
1-Zimmerwohnung mit Parkplatz!**



Objektnummer: 2077/392

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riesstraße 58a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz, 10. Bez.: Ries
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	23,00 m ²
Zimmer:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,20
Gesamtmiete	399,00 €
Kaltmiete (netto)	294,45 €
Kaltmiete	362,72 €
Betriebskosten:	59,07 €
USt.:	36,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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













Objektbeschreibung

EXPOSÉ: Erstbezug nach Sanierung – Kompaktes Wohnwunder in Top-Lage (LKH & Med-Uni)

- **Objekt:** 1-Zimmer-Wohnung im 1. OG (mit Lift)
- **Lage:** Riesstraße 58a/1, 8047 Graz – Bezirk Ries (Grenze St. Leonhard)
- **Wohnfläche:** ca. 23 m²
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort / Erstbezug nach Sanierung

DIE KOSTEN IM ÜBERBLICK

- **Gesamtmiete:** 399,00 € (inkl. Betriebskosten & Steuern)
- **Nettomiete:** 294,45 € + USt.
- **Zusatzkosten:** Exkl. Heizung (Fernwärme) und Strom (Abrechnung nach Verbrauch).

LAGE & INFRASTRUKTUR: Kurze Wege, mehr Freizeit

Die Wohnung besticht durch ihre absolute Top-Lage im Grazer Osten. Wer hier wohnt, spart sich das Auto und teure Parkgebühren. Besonders für Menschen im Gesundheitswesen und Studierende ist der Standort unschlagbar:

- **LKH-Univ. Klinikum Graz:** Nur ca. 750 m entfernt – perfekt für Pflegepersonal, OP-Gehilfen und Ärzte, die nach dem Dienst in wenigen Minuten zu Hause sein wollen.
- **Med-Uni Graz:** In Sichtweite (ca. 375 m) – ideal für Studierende, die keine Zeit im Verkehr verlieren möchten.

- **Privatklinik Graz Ragnitz:** Ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.
- **Mobilität für Pendler:** Sie wohnen weiter weg und arbeiten in Graz? Nutzen Sie die Wohnung als **ideale Pendlerbasis**. Parken Sie Ihr Auto auf dem hauseigenen Stellplatz und nutzen Sie das Fahrrad oder die Öffis. Die Bushaltestelle ist nur 100 m entfernt, die Straßenbahn ca. 6 Gehminuten.

OBJEKTBESCHREIBUNG: Frisch saniert & bezugsfertig

Diese Wohnung wurde **2026 frisch saniert** und wartet auf ihren ersten Mieter. Hier wurde auf kleinem Raum maximaler Komfort geschaffen:

- **Neue Küche:** Moderne Einbauküche inklusive Geräten (sogar ein Geschirrspüler ist dabei!).
- **Modernes Bad/WC:** Frisch saniert, hell und zeitgemäß gestaltet.
- **Frisches Ambiente:** Neue Bodenbeläge und Elektrik (Steckdosen/Schalter) sorgen für ein gepflegtes Wohngefühl.
- **Inklusiver Parken:** Ein großer Vorteil in dieser Zone – ein **eigener Stellplatz** direkt beim Haus ist für Sie reserviert!
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein Kellerabteil bietet Platz für alles, was nicht täglich in der Wohnung gebraucht wird.

FAZIT: Die perfekte Lösung für Pragmatiker

Egal ob Sie als Krankenschwester eine ruhige Basis nahe der Arbeit suchen, als Student eine bezahlbare Wohnung in Uni-Nähe brauchen oder als Wochenendpendler eine stressfreie Bleibe in Graz suchen: Diese Wohnung bietet **Top-Qualität zum fairen Preis**.

Das Haus wird professionell von der GWS verwaltet, ist sehr gepflegt und verfügt über einen

Personenaufzug.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich dieses frisch sanierte Wohnjuwel in bester Lage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <275m
Apotheke <125m
Klinik <275m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <775m
Kindergarten <525m
Universität <375m
Höhere Schule <2.300m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.975m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <475m
Autobahnanschluss <5.125m

Bahnhof <2.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap