

**ALTBAU WOHNTRAUM in TOPLAGE: 4-Zimmerwohnung  
mit separater Küche und 2 Balkonen Nähe  
Dietrichsteinplatz**



**Objektnummer: 1622/107**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Grazbachgasse 7      |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz            |
| Wohnfläche:                   | 142,26 m²            |
| Nutzfläche:                   | 142,62 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | D 91,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,94               |
| Gesamtmiete                   | 1.659,38 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 983,02 €             |
| Kaltmiete                     | 1.281,77 €           |
| Betriebskosten:               | 298,75 €             |
| Heizkosten:                   | 207,86 €             |
| USt.:                         | 169,75 €             |
| Provisionsangabe:             |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Julia Rupp**

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

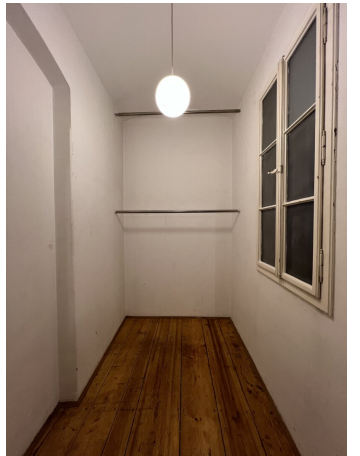
T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.













## Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau in der Grazbachgasse gelangt diese außergewöhnlich großzügige Wohnung mit 142,26 m² zur Vermietung:

- Vorraum/Gang
- Garderobe
- Küche mit sämtlichen Elektrogeräten und einer Speis sowie Zugang zum ruhigen Balkon in den Innenhof
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- 4 separate Zimmer (3 Zimmer sind Durchgangszimmer, sind aber einzeln vom Gang aus erreichbar, 1 Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon)

Die Wohnung überzeugt durch Ihre großzügigen Räume, eine klassische Altbauatmosphäre sowie einen durchdachten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ideal für Paare, Familien, WG's oder Wohnen mit Homeoffice.

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 <25m

Apotheke <125m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <200m

Universität <200m

Höhere Schule <350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <225m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <225m

Post <225m

Polizei <600m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.350m

Bahnhof <1.075m

Flughafen <8.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap