

**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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	142,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	D 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * 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 m<sup>2</sup> 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