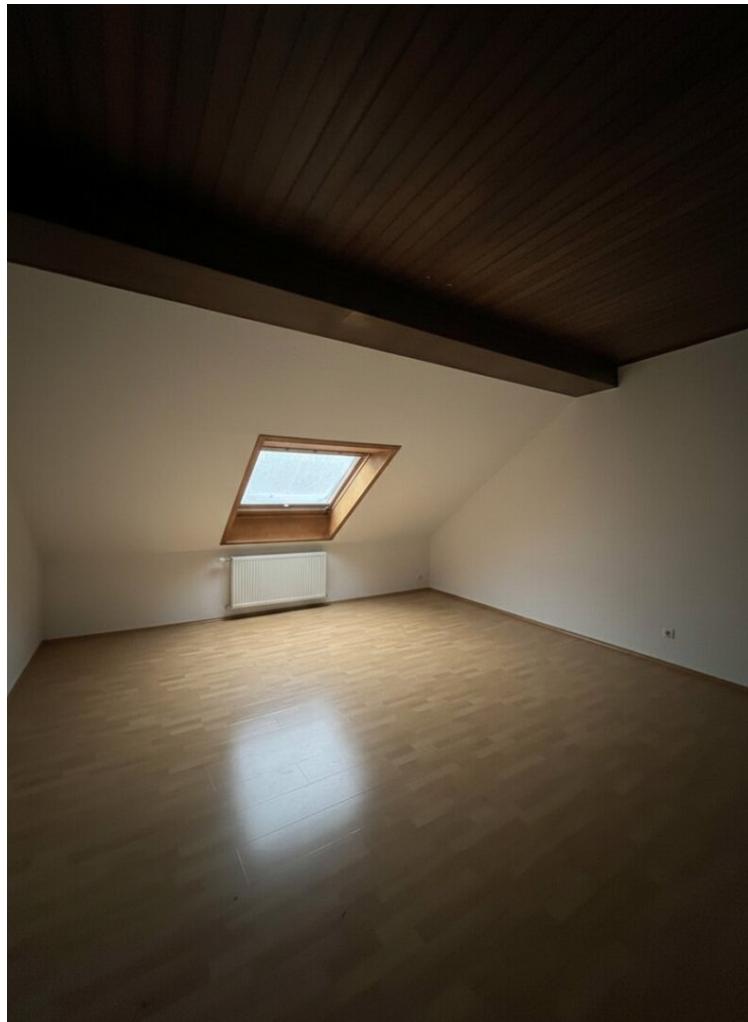


## **Nähe Dietrichsteinplatz: Schöne 4-Zimmerwohnung im DG**



**Objektnummer: 1622/109**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse 7
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	123,21 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 91,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Gesamtmiete	1.460,79 €
Kaltmiete (netto)	851,07 €
Kaltmiete	1.109,81 €
Betriebskosten:	258,74 €
Heizkosten:	200,00 €
USt.:	150,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

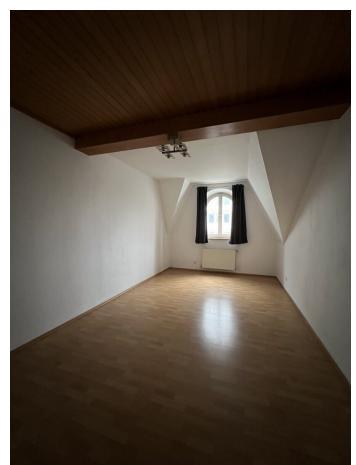
## Ihr Ansprechpartner

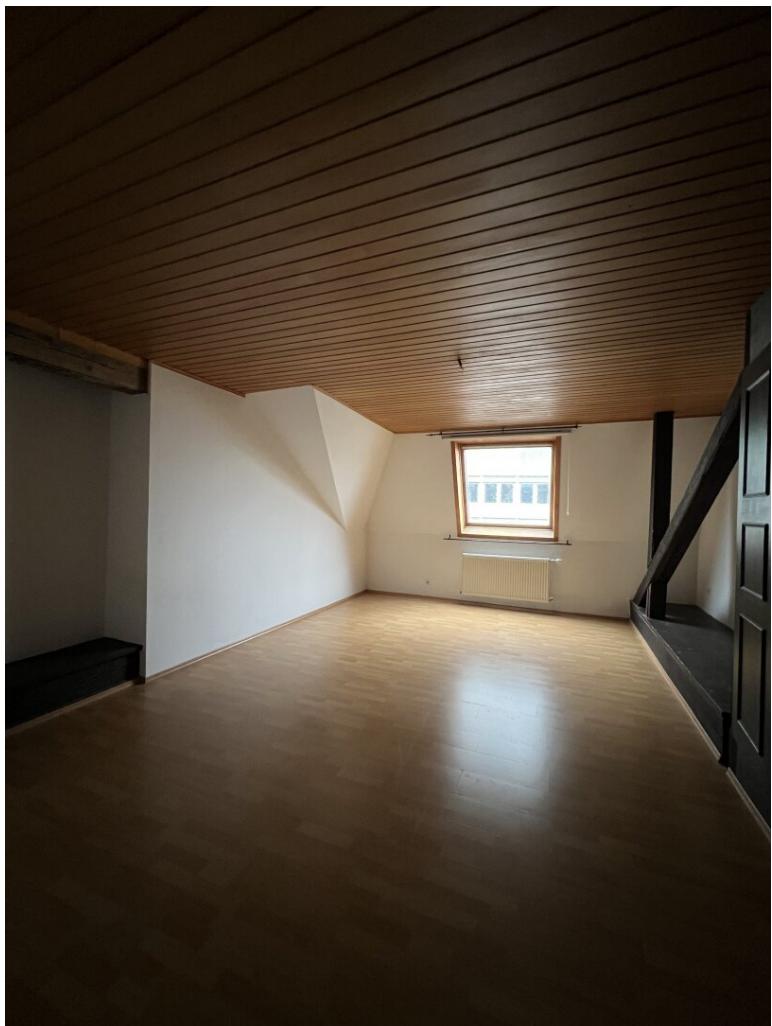
### Julia Rupp

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 123,21 m<sup>2</sup> zur Vermietung:

- Vorraum/Gang mit Abstellraum
- Küche mit Platz für Esstisch
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und einem separaten Raum für die Waschmaschine
- WC
- 4 separate begehbarer Zimmer

Die Wohnung überzeugt durch Ihre großzügigen Räume, eine klassische Altbauatmosphäre sowie einen durchdachten Grundriss, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ideal für Paare, Kleinfamilien und eine WG.

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