

**Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon –  
Bezug sofort!**



**Objektnummer: 3474**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße 67a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,30 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	912,07 €
Kaltmiete (netto)	638,72 €
Kaltmiete	912,07 €
Betriebskosten:	171,29 €
Sonstige Kosten:	102,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

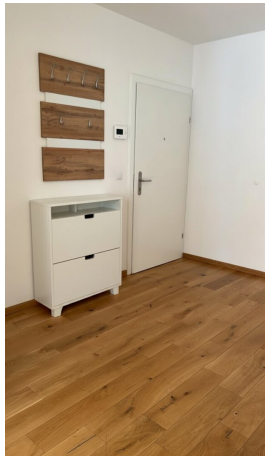
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +43 650 7576 263

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









## Objektbeschreibung

**Erstklassige 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon, barrierefrei – Bezug sofort!**

**Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein modernes Wohnambiente und ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Hier sind einige herausragende Merkmale dieser Wohnung:**

- **Großer Balkon:** Genießen Sie entspannte Stunden auf dem großzügigen Balkon, der ausreichend Platz für Möbel und Pflanzen bietet.
- **Helle Räume:** Die Wohnung ist lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme Atmosphäre in allen Bereichen.
- **Moderne Ausstattung:** Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet und bietet eine zeitgemäße Küche sowie ein stilvolles Badezimmer.
- **Optimale Raumaufteilung:** Die durchdachte Grundrissgestaltung sorgt für eine optimale Nutzung der Fläche und viel Wohnkomfort.
- **Bezug:** Die Wohnung ist sofort verfügbar, sodass Sie schnell in Ihr neues Zuhause einziehen können.

### **HIGHLIGHTS der Wohnung:**

- **Barrierefrei:** Die Wohnung ist barrierefrei gestaltet, was einen komfortablen Zugang für alle Bewohner und Besucher ermöglicht.
- **Lift:** Bequemer Zugang zur Wohnung durch einen modernen Lift, der die Mobilität im Gebäude erleichtert.
- **Klimaanlage:** Genießen Sie ein angenehmes Raumklima mit einer integrierten Klimaanlage für die warmen Monate.

- **Küche mit allen Geräten:** Die moderne Küche ist komplett ausgestattet mit hochwertigen Geräten, die das Kochen zum Vergnügen machen.
- **Fußbodenheizung:** Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung sorgt.
- **Großer, unüberdachter Balkon:** Der großzügige Balkon bietet einen herrlichen Blick in den Innenhof und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.
- **Beste Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.

Eine ideale Wohnung für alle, die Wert auf Komfort und zentrale Lage legen. Zusätzlich zur Wohnung kann ein Parkplatz gemietet werden für nur **50 Euro netto** . Eine praktische Option, um Ihr Fahrzeug sicher und bequem in der Nähe zu parken!

Die Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten. Die Wohnung wird mit Elektroheizung betrieben, die durch eine **Photovoltaikanlage** unterstützt wird. Dadurch sind die **Stromkosten sehr niedrig gehalten, was zu einer hohen Energieeffizienz beiträgt und Ihre monatlichen Ausgaben reduziert.**

Das Haus verfügt über einen **Lift**, der den Zugang zu den oberen Etagen erleichtert und somit besonders für Personen mit eingeschränkter Mobilität von Vorteil ist.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese erstklassige Wohnung zu besichtigen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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 <125m

Apotheke <900m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <1.725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <175m  
Universität <1.375m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <575m  
Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <650m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <4.650m  
Bahnhof <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap