

## **Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Zentrale Lage !**



**Objektnummer: 3473**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße 67a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 89,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	824,59 €
Kaltmiete (netto)	579,32 €
Kaltmiete	824,59 €
Betriebskosten:	136,45 €
Sonstige Kosten:	108,82 €
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 zur Verfügung.

ermin zur





# Objektbeschreibung

Diese barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon besticht durch ihre tolle zentrale Lage.

Die Highlights der Wohnung sind:

- **Geräumige Wohnküche, die zum Verweilen einlädt**
- **Küche mit allen erforderlichen Geräten ausgestattet**
- **Separates Schlafzimmer für optimale Privatsphäre**
- **Klimaanlage für angenehme Temperaturen**
- **Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort**
- **Neuwertiges Bad mit Dusche für modernen Wohnkomfort**

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 Chance, diese schöne Wohnung zu beziehen! Melden Sie sich per E-Mail oder telefonisch unter der Nummer: **0650 757 62 63**.

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