

**\*\*\* Top Lage \*\*\* charmante 3 Zimmerwohnung inmitten der Stadt \*\*\* 1.Monat mietfrei \*\*\***



Wohnbereich - mögliche Einrichtung

**Objektnummer: 7585/19689**

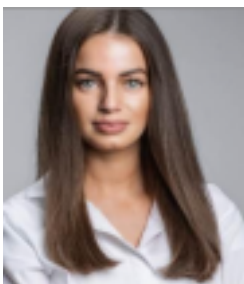
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pflanzengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	61,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,27 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	907,48 €
Kaltmiete (netto)	550,02 €
Kaltmiete	732,25 €
Betriebskosten:	142,27 €
Heizkosten:	85,00 €
USt.:	90,23 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



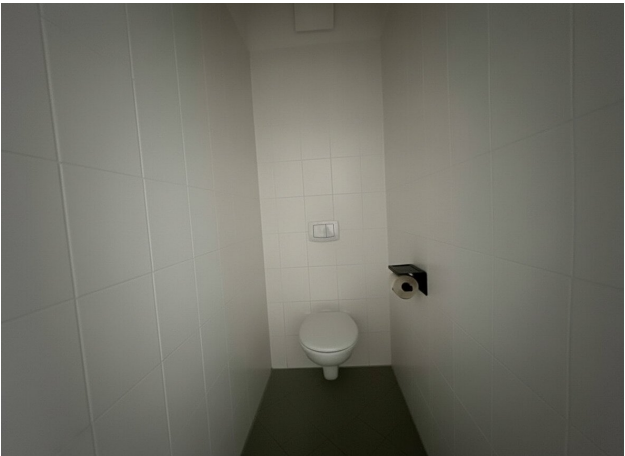
**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36









Projekt Pflanzengasse 3 der ProWert Beteiligung & Verwaltung GmbH & Co KG  
 Viktor Franz Straße 15 8051 Graz

WOHNUNG:

GESCHOSS:

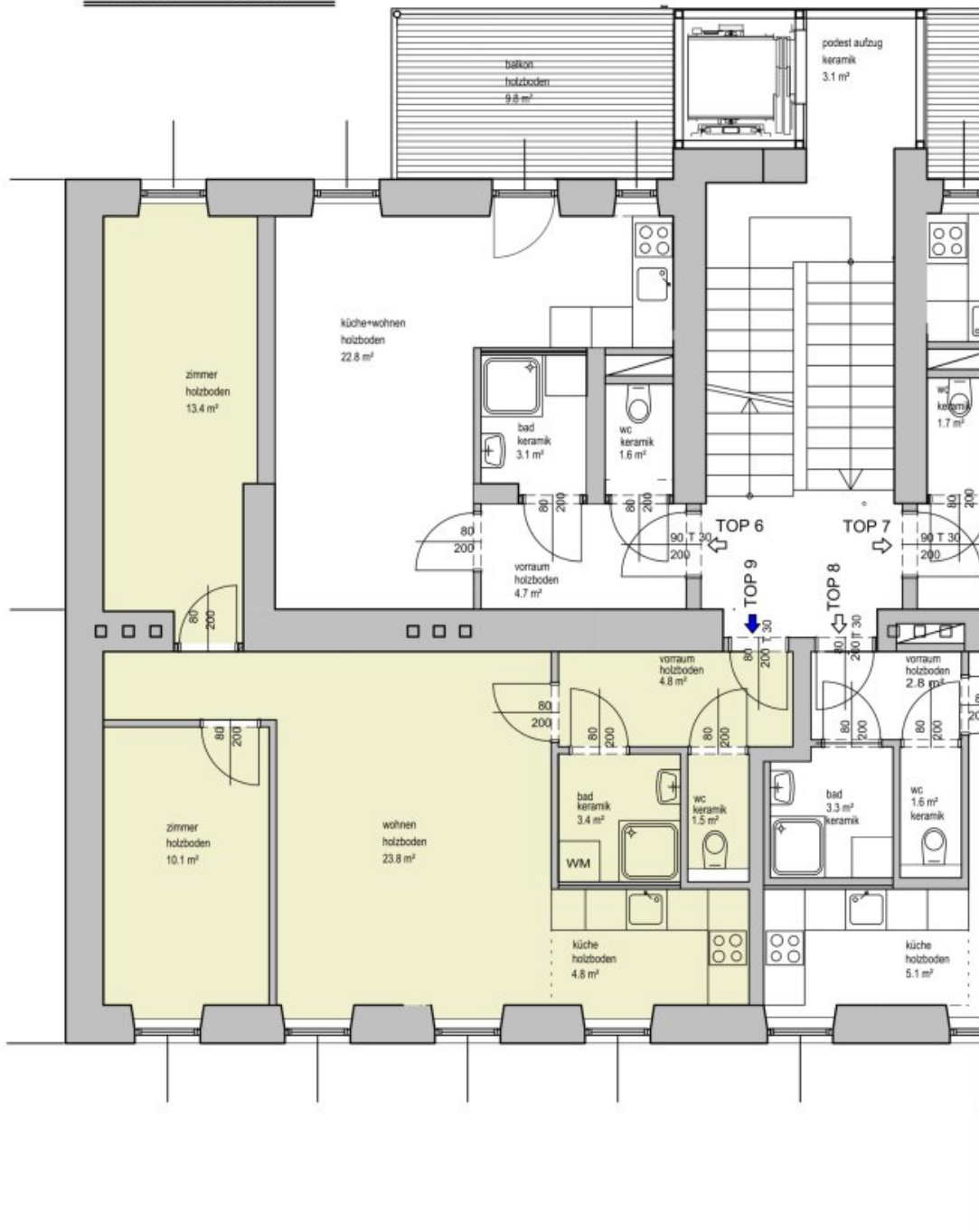
TOP 9

2.OG

1:80

# Wohnhaus Pflanzengasse 3, 8010 Graz

BEZEICHNUNG	GRUNDFLÄCHE
BAD	3.40 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4.80 m <sup>2</sup>
VORRAUM	4.80 m <sup>2</sup>
WC	1.50 m <sup>2</sup>
WOHNEN	23.80 m <sup>2</sup>
ZIMMER	10.10 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13.40 m <sup>2</sup>
SUMME:	61.80 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz!** Diese charmante Wohnung in der begehrten 2. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von **61,80 m<sup>2</sup>** und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese gepflegte Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder Pendler, die das pulsierende Leben in der Steiermark genießen möchten. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss, der Ihnen viel Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Wohnideen bietet. Die offene Wohnküche ist das Herzstück dieser Wohnung. Hier können Sie nicht nur köstliche Gerichte zubereiten, sondern auch gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen an eine zeitgemäße Küche.

Das Badezimmer mit Dusche bietet Ihnen einen Ort der Entspannung, während die getrennten Toiletten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre gewährleisten. Die Fernwärme sorgt für ein angenehmes Raumklima und hält die Heizkosten in Schach – ideal für einen stressfreien Alltag.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: von Ärzten, Apotheken und Krankenhäusern bis hin zu Schulen, Kindergärten und Universitäten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie immer bestens versorgt sind.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Wohnung besonders attraktiv. Mit Bus- und Straßenbahnlinien sowie dem Bahnhof in der Nähe sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt und darüber hinaus unterwegs. Ob für den Arbeitsweg oder Ausflüge ins Grüne – hier sind Sie flexibel und mobil.

### Highlights der Wohnung

- 3 Zimmer
- separate Toilette

- direkte Innenstadtlage
- TOP Infrastruktur
- Fernwärme

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren **Besichtigungstermin** unter **+43 66488221902 !**

**Achtung ! Die Wohnung wird unmöbliert vergeben!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap