

**\*\*\* Charmante 2-Zimmer-Wohnung \*\*\* in Straßgang –**



mögliche Einrichtung - Wohnbereich

**Objektnummer: 7585/19428**

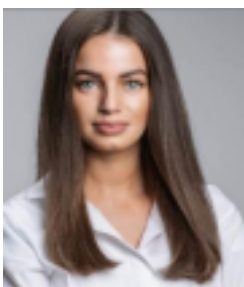
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Wagrain 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Wohnfläche:	48,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	583,98 €
Kaltmiete (netto)	288,54 €
Kaltmiete	432,71 €
Betriebskosten:	144,17 €
Heizkosten:	90,00 €
USt.:	61,27 €
Provisionsangabe:	

PROVISIONSFREI für den Mieter!

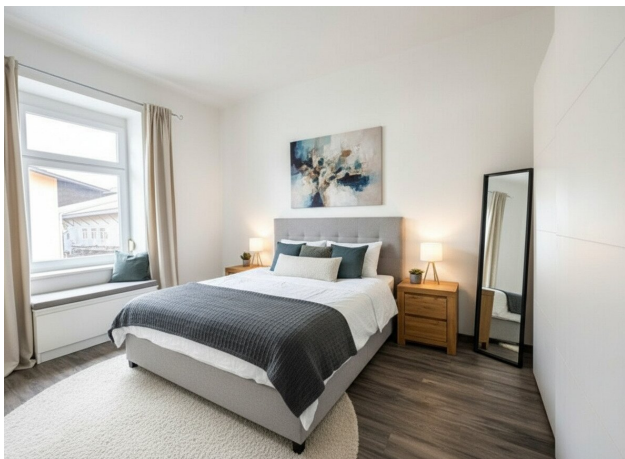
## Ihr Ansprechpartner

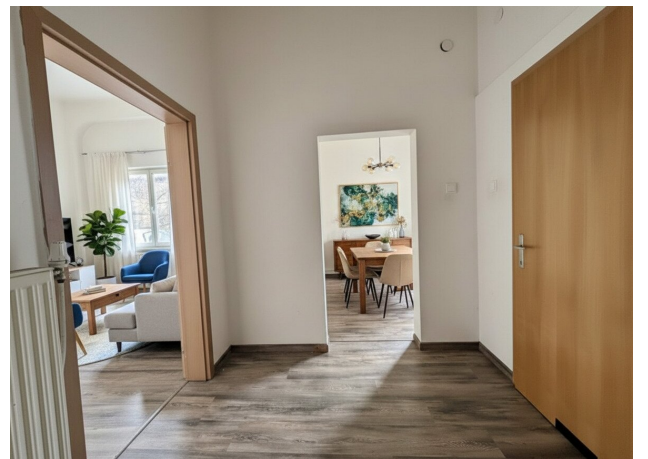


**Beate Budai**

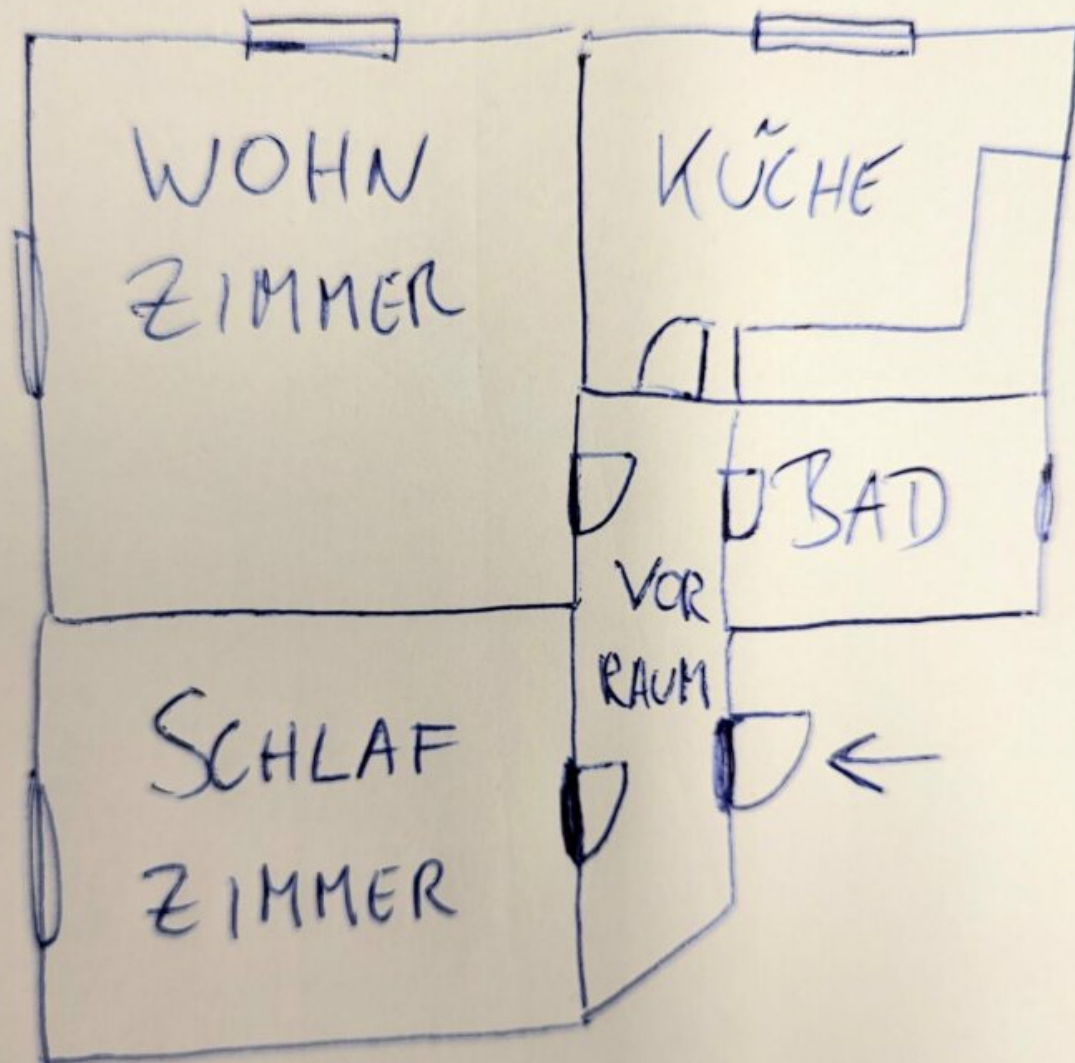
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz











## Objektbeschreibung

**Zur Vermietung** gelangt diese charmante 2 Zimmerwohnung in Straßgang. Mit einer Fläche von **48,09 m<sup>2</sup>** verteilt sich die Wohnung auf zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als gemütliches Schlafzimmer, ein inspirierendes Arbeitszimmer oder ein einladendes Wohnzimmer. Die Teilrenovierung sorgt dafür, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können, während Sie gleichzeitig die Möglichkeit haben, die Räumlichkeiten nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Die Wohnung ist mit einer modernen Fernwärmeheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und Ihnen gleichzeitig die Vorteile einer energieeffizienten Heizlösung bietet. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, eine praktische Dusche und ein WC. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der zur Verfügung stehende Parkplatz, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Stellplatz in der Stadt erspart.

Die Lage könnte kaum besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten für die kleinen Familienmitglieder. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie immer bestens versorgt sind. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – sowohl Bus- als auch Straßenbahnlinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen beliebten Zielen in Graz.

### Highlights der Wohnung

- 2 Zimmer
- abgetrennte Küche
- direkte Innenstadtlage
- TOP Infrastruktur

- Parkplatz

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

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <550m  
Klinik <2.275m  
Krankenhaus <700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <775m  
Universität <2.600m  
Höhere Schule <2.825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <950m  
Einkaufszentrum <1.150m

#### **Sonstige**

Geldautomat <600m

Bank <600m  
Post <1.950m  
Polizei <625m

### **Verkehr**

Bus <325m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <1.600m  
Bahnhof <1.600m  
Flughafen <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap