

**Wohnen mit kurzen Wegen: FH, LKH West & Schloss
Eggenberg vor der Tür!**



Objektnummer: 2077/416

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Steiner-Gasse 13
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1878
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	30,20 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	429,00 €
Kaltmiete (netto)	338,40 €
Kaltmiete	420,76 €
Betriebskosten:	82,36 €
USt.:	8,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

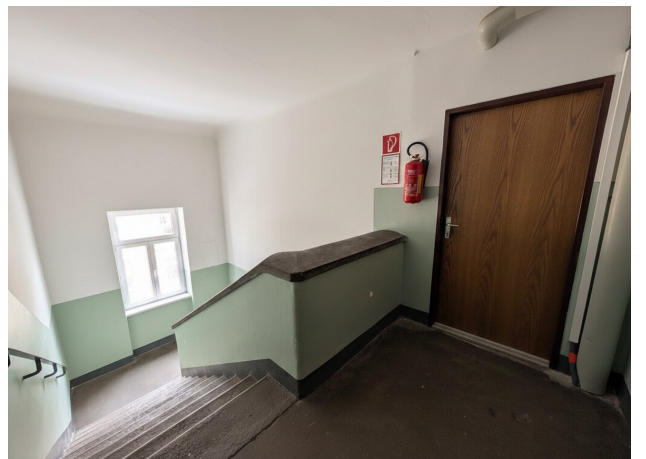
Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





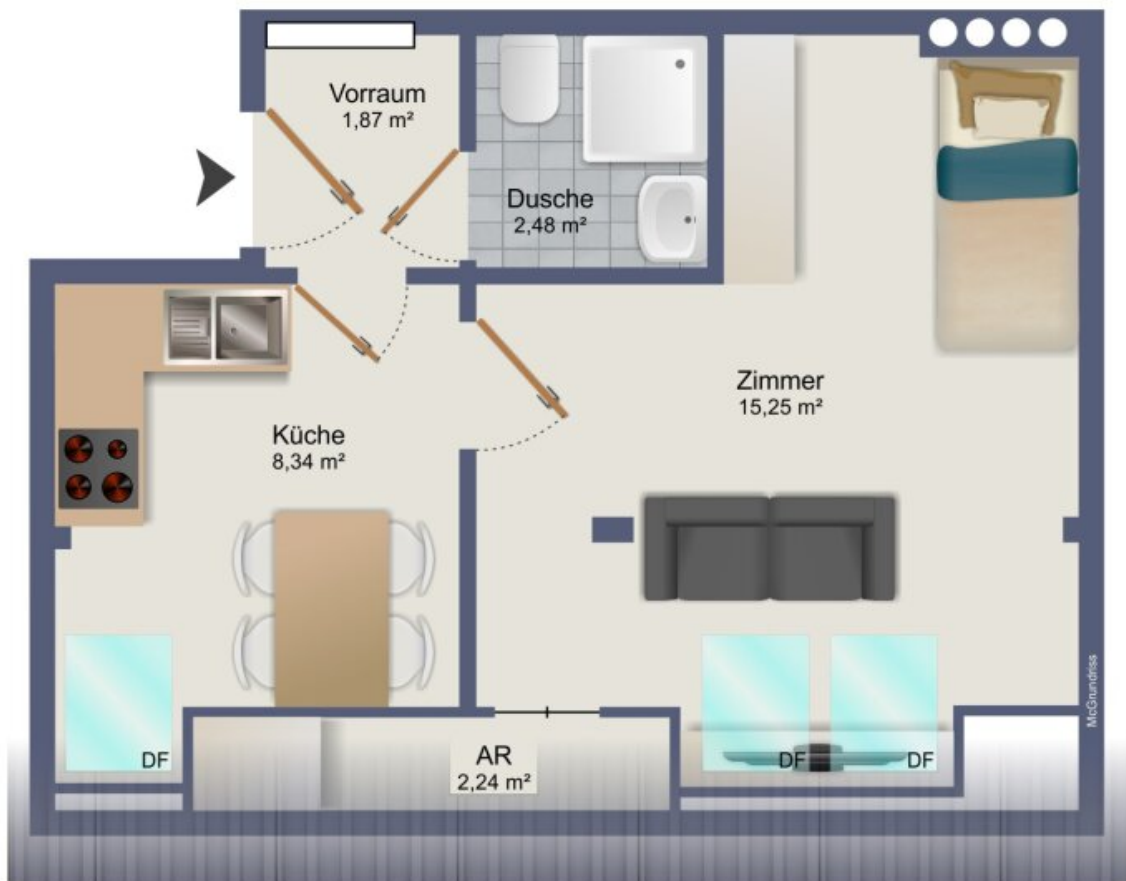














Objektbeschreibung

Mietwohnung | Franz-Steiner-Gasse 13, 8020 Graz

Top 08 (2. OG/DG) – 1 Zimmer | ca. 30,20 m²

Kompakte Single- oder Studentenwohnung in Top-Lage – ab sofort verfügbar!

Diese gemütliche 1-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit ca. 30 m² eignet sich ideal für **Singles, Studierende der FH Joanneum** oder Mitarbeiter:innen des **LKH West** – perfekt als Pendler- oder Arbeitswohnung mit extrem kurzen Wegen.

Die Lage spricht für sich: Ruhige Einbahnstraße, öffentliche Parkfläche gegenüber, Straßenbahn und Nahversorger fußläufig erreichbar. Das **Schloss Eggenberg** sowie das Freizeit- und Wellnessbad **Auster Graz** befinden sich quasi vor der Haustüre.

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete: € 429,- / Monat** (inkl. Nettomiete, Betriebskosten & Steuern)
- **Heizung (Fernwärme) und Strom extra**
- **Kaution: 3 Bruttomonatsmieten**
- **Mietvertrag befristet auf 5 Jahre**
- **Verfügbar: ab sofort**

Lage – perfekte Infrastruktur & kurze Wege

- **FH Joanneum** – in wenigen Gehminuten erreichbar, ideal für Studierende
- **LKH West** – praktisch ums Eck, perfekt als Dienst- oder Pendlerwohnung

- **Schloss Eggenberg** – Naherholung & Parkanlage in unmittelbarer Nähe
- **Auster Graz** – Sport- und Wellnessbad nur wenige Minuten entfernt
- **Straßenbahn Linie 1** – ca. 3–5 Gehminuten
- **Bushaltestellen** – fußläufig erreichbar
- **Supermärkte & Nahversorger** – mehrere Optionen in direkter Umgebung
- **Bäckereien & Cafés** – bequem zu Fuß erreichbar

Fazit: Alles für Alltag, Studium, Arbeit und Freizeit liegt quasi vor der Haustüre – urban, praktisch und bestens angebunden.

Ausstattung & Haus

- Beheizung mittels Fernwärme
- Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Gepflegter Altbau (Baujahr 1878)
- Ruhiger Innenhof mit Garten zur Mitbenutzung
- Eigenes Kellerabteil vorhanden

Fazit:

Klein, fein und perfekt gelegen – eine ideale Stadtwohnung für alle, die kurze Wege zur FH, ins Krankenhaus oder ins Grüne schätzen.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <925m

Krankenhaus <725m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <450m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <500m

Polizei <975m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.325m

Bahnhof <900m

Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap