

**UNGLAUBLICHER Schlossbergblick: vollrenovierte  
2-Zimmer-Balkonwohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5971/5081**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	859,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	647,25 €
<b>Kaltmiete</b>	781,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,35 €
<b>USt.:</b>	78,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

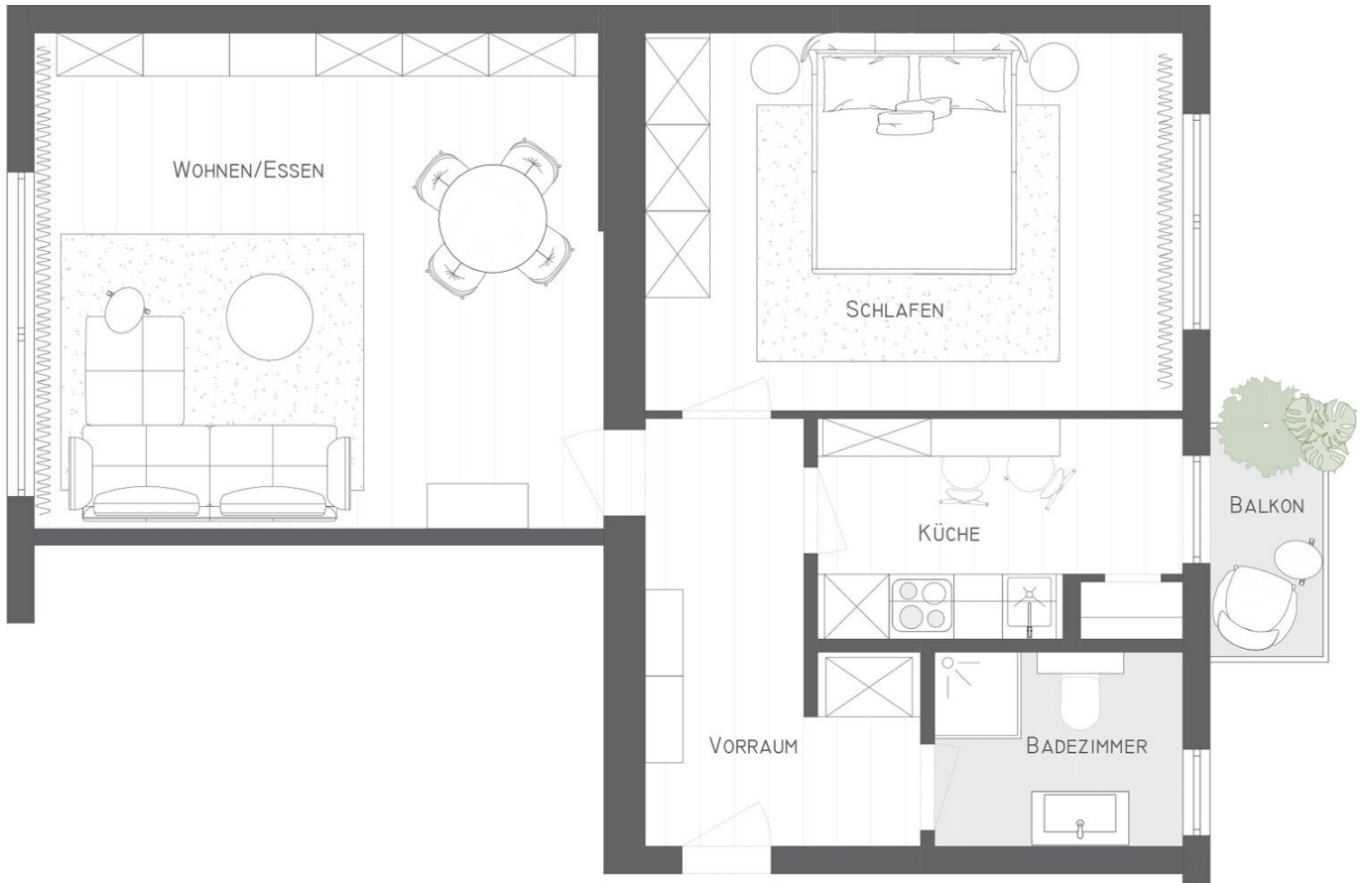
Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

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







## Objektbeschreibung

**BEZUGSFERTIG: ab sofort!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskostenvorschreibung: € 859,77**

**Weitere Informationen unter: +43 664 500 92 10**

**Adresse: Friedhofgasse 2, 8020 Graz Top 16**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz – eine charmante, vollsanierte 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten 5. Etage eines modernen Mehrparteienhauses in 8020 Graz, Steiermark. Mit einer Wohnfläche von 60,41 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die urbanes Leben mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss und hochwertige Ausstattung. Edle Parkettböden in den Wohnräumen und stilvolle Fliesen in Bad und Küche schaffen ein warmes und zugleich modernes Ambiente. Die voll ausgestattete Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Dank der Fernwärme heizen Sie umweltfreundlich und kosteneffizient. Ein Personenaufzug sorgt für bequemen Zugang zur 5. Etage, sodass Sie mühelos Ihre Einkäufe oder Gepäck transportieren können.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, von dem Sie einen beeindruckenden Stadtblick und einen weiten Fernblick genießen. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, den Sonnenuntergang bewundern oder einfach den Blick über die pulsierende Stadt schweifen lassen.

Die Lage dieser Wohnung könnte kaum besser sein: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und dem nahegelegenen Bahnhof – ideale Voraussetzungen für Pendler und Stadtentdecker. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und ein großes Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar und decken Ihren täglichen Bedarf mühelos ab.

Auch an die Gesundheit und Bildung ist gedacht: Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie die Universität befinden sich in unmittelbarer Nähe. So genießen Sie maximale Lebensqualität und kurze Wege im Alltag.

Die Miete beträgt 859,77 € – ein attraktives Angebot für eine so zentral gelegene, sanierte Wohnung mit zahlreichen Annehmlichkeiten.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Graz – hier verbinden sich Komfort, Lage und Lebensqualität auf perfekte Weise. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Immobilie!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap