

## JOANNEUMRING: EXKLUSIVE STILVOLLE REPRÄSENTATIVE BÜRO-/WOHNRÄUME



20250828\_095115

**Objektnummer: 1939/132524**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	311,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,74
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8146  
H +43 664 6000 8146  
F +43 732 890 800 2466

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

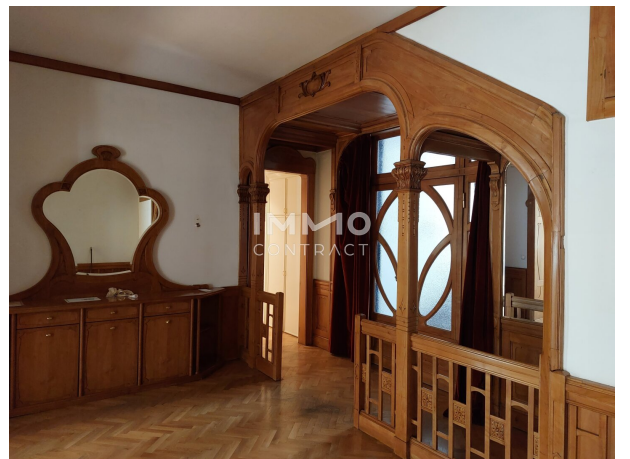


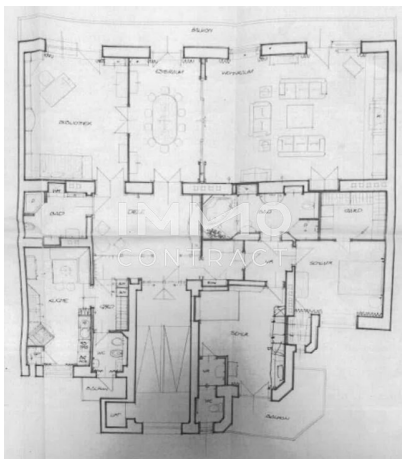
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrer Traumimmobilie im Herzen von Graz!

Diese exklusiv ausgestattete Etagenwohnung, die sich ideal als Wohnung, Büro oder Kanzlei eignet, bietet Ihnen auf ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Höchstmaß an Flexibilität und Komfort.

In der 1A-Lage von Graz gelegen, können Sie von dieser Immobilie aus die Annehmlichkeiten der Innenstadt voll genießen. Die Wohnung umfasst insgesamt fünf geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung und Nutzung bieten.

Ich lade Sie herzlichst ein sich diese repräsentativen Räumlichkeiten gemeinsam mit mir zu besichtigen.

Mietkosten:

Miete netto € 3.500,-- zzgl. USt. + BK u. Heizung ( dzt. € 775,--)

Kaution: 3 BMM

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap