

**Neuwertige, geförderte 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage - Idlhofgasse 70 - Top 82**



**Objektnummer: 1939/216364**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Idlhofgasse 70                   |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Wohnfläche:                   | 67,96 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 2,50 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,92 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75                           |
| Gesamtmiete                   | 900,73 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 624,26 €                         |
| Kaltmiete                     | 753,99 €                         |
| Betriebskosten:               | 129,73 €                         |
| Heizkosten:                   | 59,45 €                          |
| USt.:                         | 87,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Jan Sarkantyu







8020 GRAZ  
IDLHOFGASSE 70

TOP 82

6. Obergeschoss

3-Zimmer  
Nettonutzfläche  
Balkon

67,96 m<sup>2</sup>  
5,92 m<sup>2</sup>



Einrichtung beispielhaft  
vorbehaltlich Änderungen

6. OG



## Objektbeschreibung

Das Objekt "Idlhofgasse 70 | Wohnen in der City" bietet Ihnen innerstädtisches Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Mit der geräumigen Wohnküche und den 2 Schlafzimmern ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Singles, Paare u. Familien.

**RAUMAUFTEILUNG:** Vorraum, offenen Wohnküche, 2x Schlafzimmer, Bad/Toiletten, Kellerabteil.

**AUSSTATTUNG :** Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden im Wohn- und Schlafrum sowie schönen Fliesen im Bad ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine exklusive Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Dieser Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeteilt.

**LAGE:** ruhige und zentrale Lage in der Idlhofgasse 70

**PARKEN:** Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage (ab € 75,00 ) anzumieten.

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

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 <200m

Apotheke <300m  
Klinik <450m  
Krankenhaus <550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <100m  
Universität <1.125m  
Höhere Schule <1.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <375m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <550m  
Bank <550m  
Post <550m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <700m  
Autobahnanschluss <3.800m  
Bahnhof <725m  
Flughafen <8.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap