

**Komplett sanierte 3 Zimmerwohnung im 6.Stock Nähe WIFI
Steiermark 8010 Graz / € 1.155,- inkl. Ust/BK/HZ**



Objektnummer: 1013

Eine Immobilie von TERRA MISSION REAL ESTATE Ges.m.b.H

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,22 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 65,10
Gesamtmiete	1.155,00 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	1.073,00 €
Betriebskosten:	183,00 €
Heizkosten:	82,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



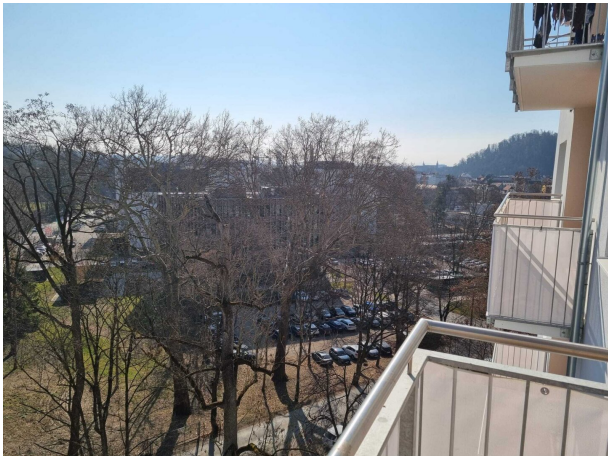
Friedrich Kutschi

















Objektbeschreibung

Diese **großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche** überzeugt durch ihre **clevere Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen schönen Ausblick vom Balkon im 6. Stock.**

Die Wohnung bietet **zwei separat begehbare Zimmer** sowie einen **hellen Wohn-Essbereich mit neuer Küche** – ideal für Paare, kleine Familien oder auch als **perfekte WG-Wohnung**. Das **frisch sanierte Badezimmer** sowie ein **separates WC** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der über eines der Zimmer zugänglich ist und einen angenehmen Platz zum Entspannen über den Dächern von Graz bietet. Durch die **Ausrichtung** genießen Sie die besonders schöne Sicht auf Graz

Zusätzlich wurde die **Fassade des Hauses thermisch saniert**, wodurch sich die Energieeffizienz und das Erscheinungsbild der Liegenschaft deutlich verbessern.

? Highlights der Wohnung

- ? ca. **82 m² Wohnfläche**
- ? **3 gut geschnittene Zimmer**
- ? **2 Zimmer separat begehbar – ideal für WG**
- ? **Neue Küche im Wohn-Essbereich**
- ? **Komplett sanierte Wohnung**
- ? **Separates WC**

- ? **Balkon mit Ausblick im 6. Stock**
- ? **Neue Fenster und Balkontüren**
- ? **Zentralheizung (Fernwärme)**

? Thermische Fassadensanierung

? Top Lage in Graz

Die Wohnung befindet sich in **ruhiger Wohnlage in der Hochsteingasse 17** und bietet eine **sehr gute Infrastruktur sowie hervorragende öffentliche Anbindung**.

Besonders attraktiv ist die Lage durch die **unmittelbare Nähe zum FH Campus 02 und zum WIFI Steiermark**. Dadurch eignet sich die Wohnung auch ideal für **Studierende, Lehrende oder Berufstätige**.

Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung. Die **Grazer Innenstadt** ist mit **Bus oder Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar**.

? Mietdetails

Gesamtmiete (inkl. MwSt): **€ 1.155,--**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietdauer: 5 Jahre

Verfügbar: ab sofort

? Energieausweis

HWB: **29 kWh/m²a**

Energieausweis gültig bis: **30.10.2033**

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 <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap