

**Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon | Lift |  
Einbauküche | Toplage Graz-Eggenberg**



**Objektnummer: 7386/20250675**  
**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfarrgasse 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	57,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	853,80 €
Kaltmiete (netto)	656,48 €
Kaltmiete	776,18 €
Betriebskosten:	119,70 €
USt.:	77,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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











**PFARRGASSE**

**Graz - Eggenberg**



**Pfarrgasse 6 - 4. OG - Top 31**

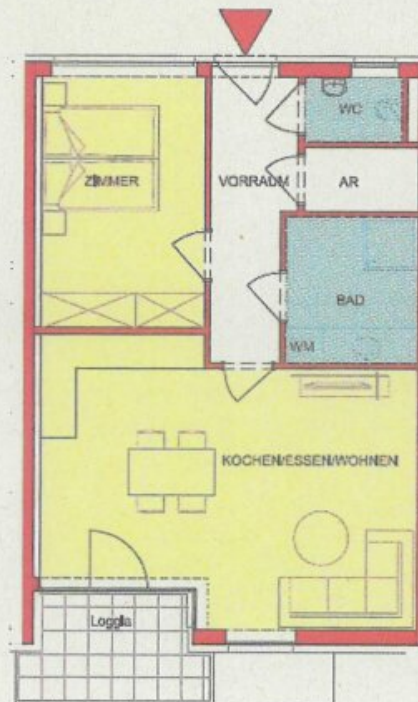
**ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Zimmer,  
Südbalkon**

Attraktives Wohnhaus, perfekte Infra-  
struktur, gute Verkehrsanbindung,  
gehobene Ausstattung, moderne Küche  
mit Markengeräten, Parkettböden

Kochen/Wohnen/Essen	28,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,58 m <sup>2</sup>
Bad	5,63 m <sup>2</sup>
WC	1,84 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,57 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt ca.</b>	<b>57,11 m<sup>2</sup></b>

Balkon 4,80 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Nr. 30 1,50 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutet, modern und durchdacht geschnitten – diese 2-Zimmer-Wohnung in der Pfarrgasse 6 im beliebten Grazer Bezirk Eggenberg überzeugt auf ganzen 57,11 m<sup>2</sup> mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, vollständig ausgestatteter Einbauküche und einem sonnigen Südbalkon. Lift, Kellerabteil und die Möglichkeit eines Tiefgaragenplatzes runden das Angebot ab. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig – ideal für Singles oder Paare, die zentral, komfortabel und unkompliziert wohnen möchten.

### Objektbeschreibung

Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift erwartet Sie eine helle, gut geschnittene Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich direkt auf den 4,8 m<sup>2</sup> großen Südbalkon – perfekt für sonnige Frühstücke oder entspannte Abende im Freien. Die vollständig ausgestattete Einbauküche mit Geschirrspüler, E-Herd, Mikrowelle und Kühlschrank macht den Einzug zum Kinderspiel.

Alle Fenster sind mit Jalousien ausgestattet und sorgen für angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Ein zusätzlicher Kellerabteil bietet wertvollen Stauraum, ein optionaler Tiefgaragenparkplatz ist je nach Verfügbarkeit über die Hausverwaltung um ca. 100 €/Monat zubuchbar.

### Mietkosten:

- Nettomiete: 656,48,-- EUR
- Betriebskosten: 119,70,-- EUR
- USt.: 77,62,-- EUR
- **Gesamtmiete monatlich: 853,80,-- EUR**

Heizung und Strom werden separat nach Verbrauch direkt mit dem Mieter abgerechnet.

## **Raumaufteilung im Überblick:**

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Großer Wohn- und Essbereich mit Südbalkon
- Küche inkl. Einbaugeräten (Geschirrspüler, E-Herd, Mikrowelle, Kühlschrank)
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster und Handwaschbecken
- Abstellraum
- Kellerabteil

## **Objektdaten:**

- Adresse: Pfarrgasse 6/31, 8020 Graz
- Wohnfläche: ca. 57,11 m<sup>2</sup>
- Südbalkon: 4,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Heizungsart: Fernwärme

- Stockwerk: 4. Obergeschoß
- Lift: vorhanden
- Verfügbar: ab Sofort
- Tiefgaragenplatz: nach Verfügbarkeit
- Kautio: 3 Bruttomonatsmieten

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

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 <100m

Apotheke <350m

Klinik <800m

Krankenhaus <1.100m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <150m

Universität <625m

Höhere Schule <625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <550m  
Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <3.950m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap