

## 2 MONATE MIETFREI - Top-Angebot: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Vorraum

**Objektnummer: 141/84855**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Wohnfläche:</b>	86,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	908,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	558,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,98 €
<b>USt.:</b>	82,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



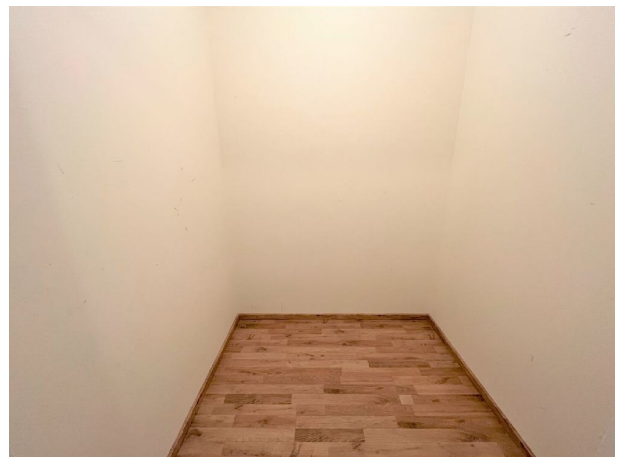
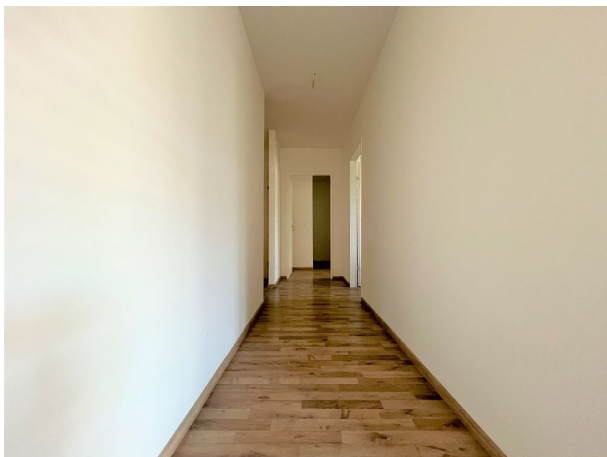
**Arber Licaj**

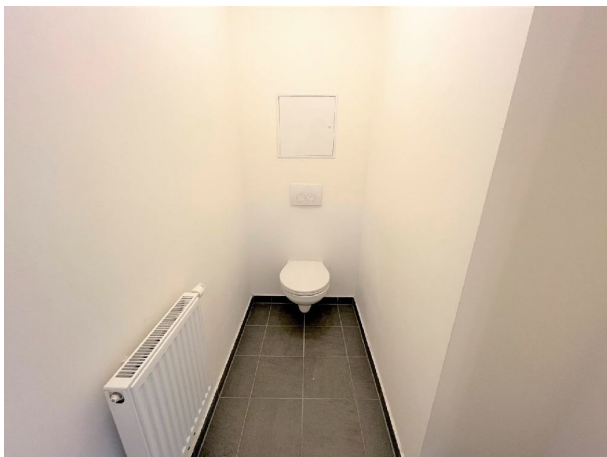
Rustler Immobilientreuhand

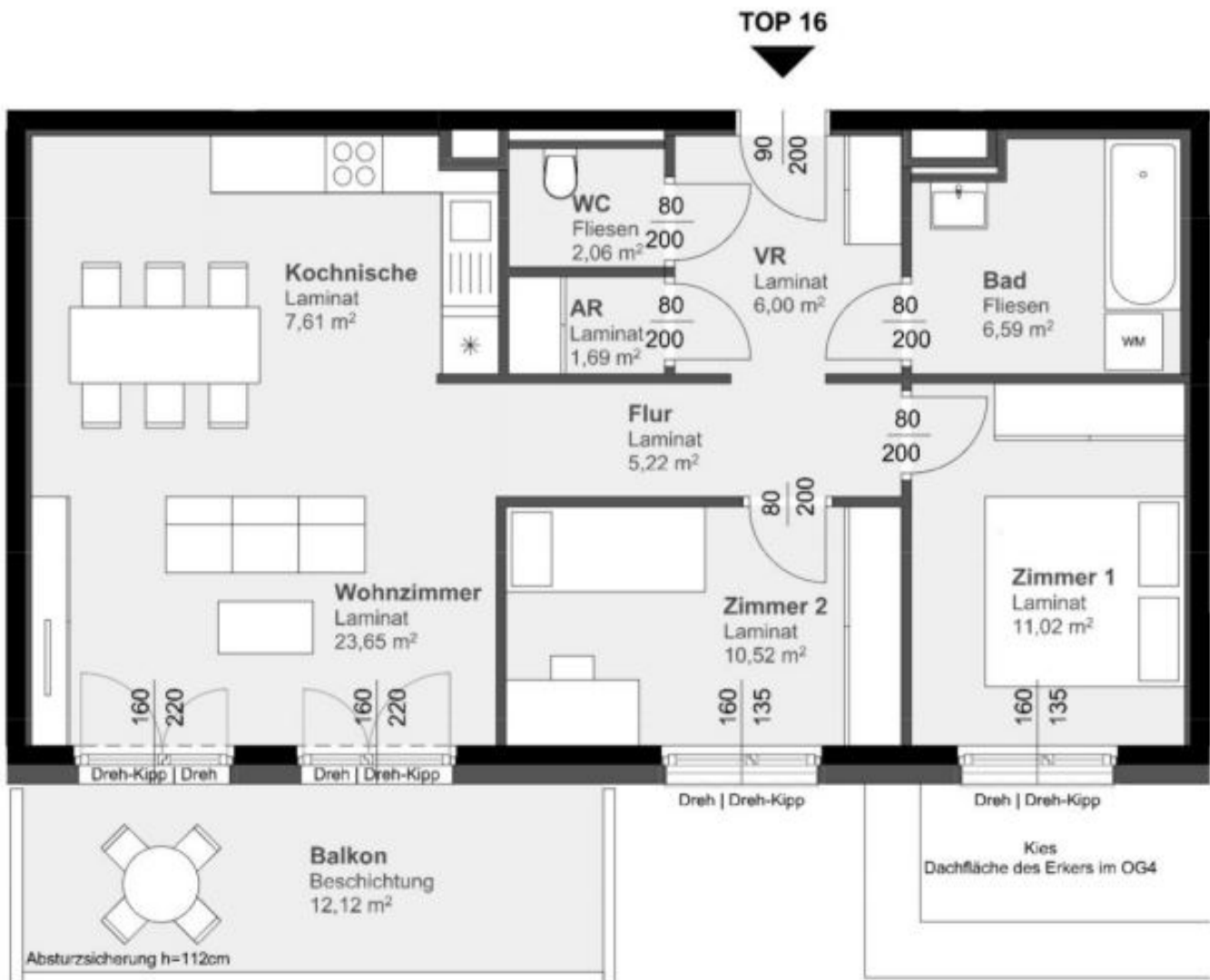
T +43 316 908 900274

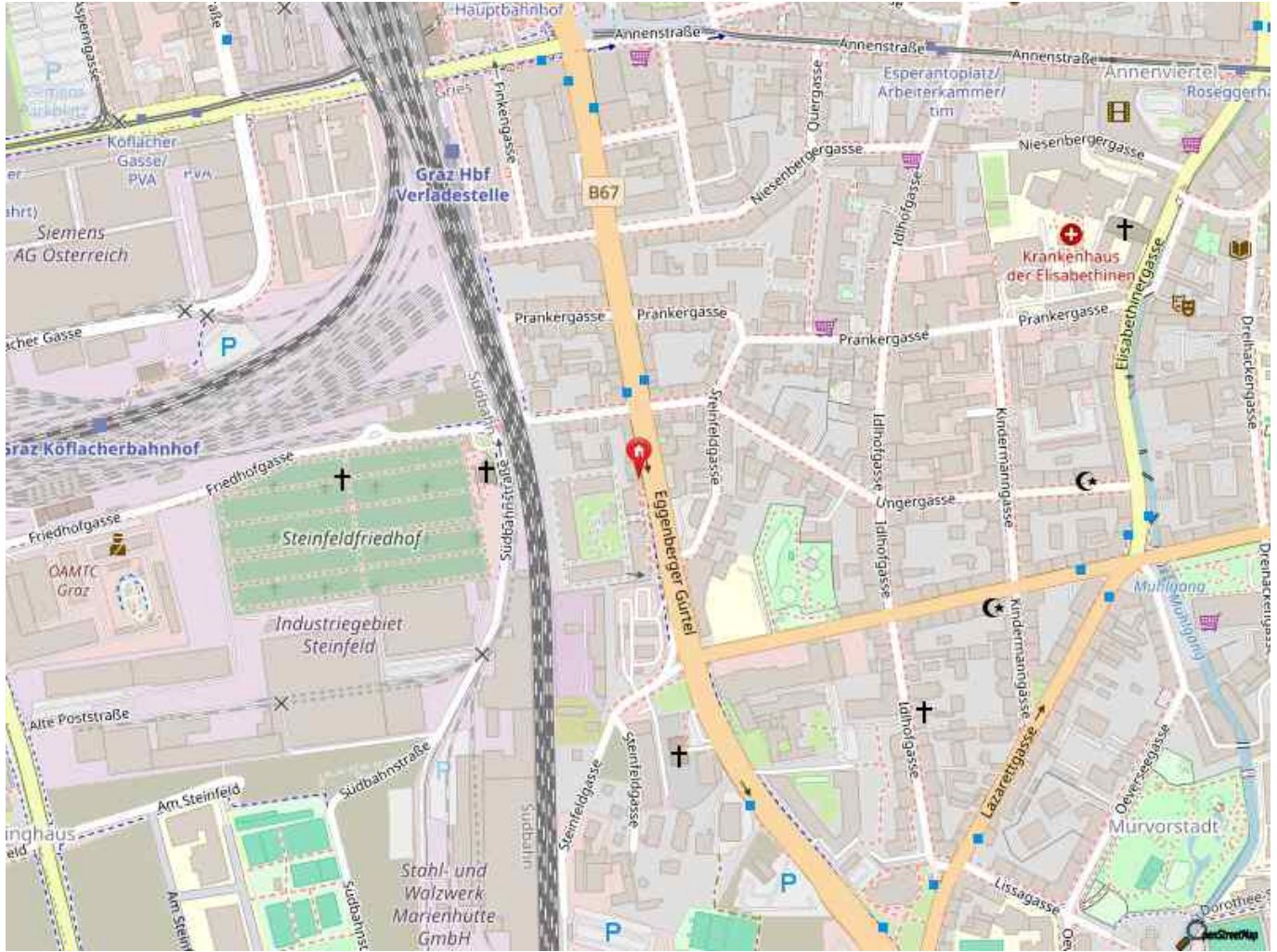
H +43 676 834 34 274











## Objektbeschreibung

### **EINZIEHEN & SPAREN - 2 MONATE GESCHENKT! Bei Vertragsabschluss bis 01.06.2026**

Diese **3-Zimmer-Wohnung** mit rund **86,48 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und eine Lage mit kurzen Wegen.

Der Vorraum erschließt sämtliche Räume zentral. Das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft zusätzlichen Freiraum. Zwei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als klassischer Schlafraum, Homeoffice oder Gästezimmer.

#### **Die Wohnung verfügt über:**

- Vorraum
- Kochnische (ohne Kücheneinrichtung)
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Loggia

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inkludiert.  
Die Wohnung wird **ohne Kücheneinrichtung** vermietet.

#### **Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:**

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Lage profitiert von einer attraktiven städtischen Infrastruktur: Das weitläufige Einkaufszentrum **Citypark** mit über 100 Geschäften, Gastronomie und Services liegt nur wenige Schritte entfernt und ist zu Fuß leicht erreichbar.

Dank der Nähe zum **Hauptbahnhof** und verschiedenen Straßenbahn- und Buslinien ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr exzellent, was urbane Mobilität und regionale Erreichbarkeit gleichermaßen sichert.

Auch das Studienzentrum der **FH JOANNEUM** ist in wenigen Minuten erreichbar – ein klarer Pluspunkt für Studierende oder Berufstätige im akademischen Umfeld.

**Sport- und Freizeitaktivitäten** lassen sich unkompliziert in der Umgebung realisieren: Am Hauptbahnhof finden Sie mehrere **Fitness-Studios** mit attraktiven Trainingsangeboten, die mit dem Rad oder öffentlichen Verkehrsmitteln rasch zu erreichen sind.

**Mietbeginn:**

ab sofort

**Mietdauer:**

unbefristet

**Jetzt online anfragen oder anrufen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen.**

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Immobiliensuche - RUSTLER





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.