

Erstbezug nach Sanierung! 4 Zimmer mit Klimaanlage & neuer Küche in zentraler Lage!



Objektnummer: 2077/430

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ungergasse 15
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1899
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Gesamtmiete	1.374,93 €
Kaltmiete (netto)	1.035,00 €
Kaltmiete	1.249,94 €
Betriebskosten:	214,94 €
USt.:	124,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

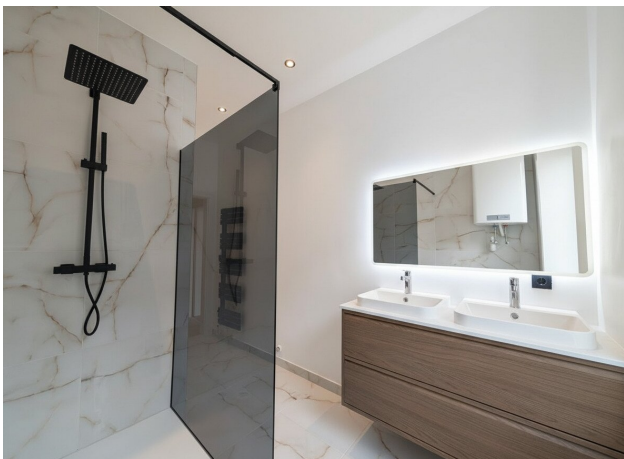
Ihr Ansprechpartner

Michael Hackl

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 676 6742503

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





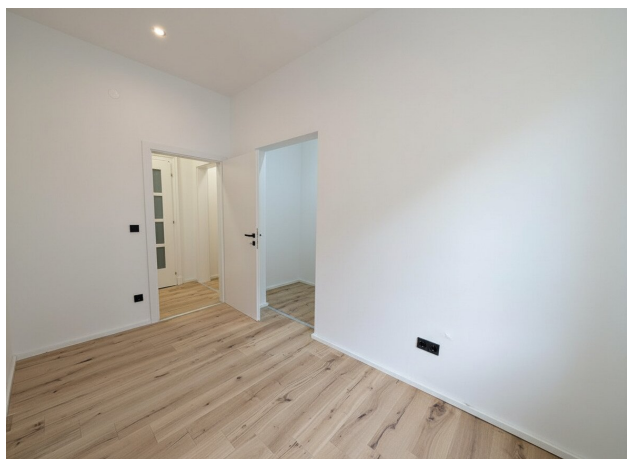


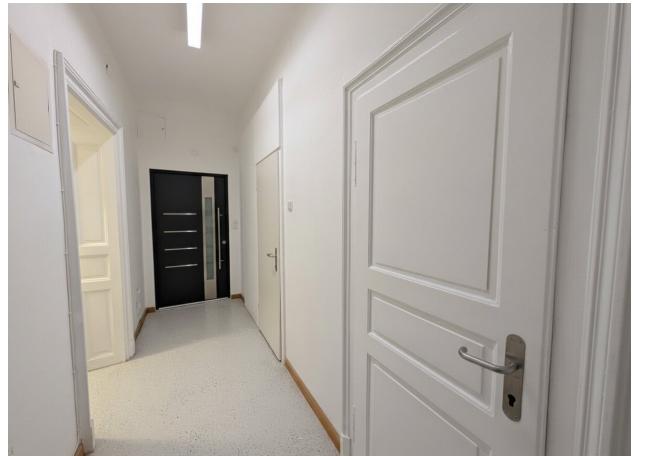


















Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung! Schöne 4-Zimmer-Wohnung in Graz

Alles neu für Sie! Diese Wohnung wurde komplett saniert und erstrahlt in neuem Glanz. Sie müssen nur noch einziehen. Die Wohnung ist modern, hell und bietet viel Platz für eine Familie oder eine Wohngemeinschaft (WG).

Das ist alles neu & extra in der Wohnung:

- **Klimaanlage:** Im großen Koch- und Essbereich ist eine Klimaanlage eingebaut – für kühle Köpfe an heißen Sommertagen.
- **Internet & TV:** Im Haus liegt **Kabel-Anschluss (Magenta)**. Damit haben Sie schnelles Internet und viele Fernsehsender.
- **Neue Küche:** Komplett ausgestattet und bereit zum Kochen.
- **Neues Badezimmer:** Modernes Design mit Tageslicht und Fenster.
- **Neues WC:** Extra vom Bad getrennt.
- **Neue Technik:** Alle Steckdosen, Lichtschalter und die gesamte Beleuchtung sind neu.
- **Frische Böden:** Hochwertig und pflegeleicht.

Die Lage: Zentral und trotzdem ruhig

Die Wohnung bietet die perfekte Mischung: Sie wohnen mitten im Zentrum, aber dennoch abseits der großen, lauten Hauptstraßen in einer angenehm ruhigen Ecke.

- **Beste Anbindung:** Straßenbahn und Bus sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Sie sind schnell am Hauptbahnhof und in der Innenstadt.

- **Kurze Wege:** Alles für den Alltag ist direkt um die Ecke – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte.
- **Ideal für Familien & Studenten:** Kindergärten, Schulen und Universitäten (wie die FH Joanneum) sind schnell erreichbar.
- **Freizeit:** Cafés, Restaurants und Parks befinden sich in der nahen Umgebung.

Die Raumaufteilung:

Die Wohnung hat einen klaren Schnitt und bietet viele Möglichkeiten:

- **Eingangsbereich:** Flur mit zwei praktischen Nischen für Garderobe oder Abstellfläche.
- **Badezimmer:** Mit Fenster, neuem Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank und einer modernen **Walk-in Dusche** (Regenbrause und Handtuchheizkörper).
- **Separates WC:** Getrennt vom Badezimmer.
- **Herzstück (Kochen/Essen):** Über **20 m²** groß mit 3 Fenstern und **Klimaanlage**. Viel Licht und „Erker-Feeling“. Hier ist Platz für die ganze Familie.
- **Zimmer 1:** ca. 11,8 m² (ideal als Schlaf- oder Kinderzimmer).
- **Zimmer 2:** ca. 14,5 m² (hell und freundlich).
- **Zimmer 3:** ca. 20,0 m² (sehr großzügig).
- **Zusatz-Bereich:** Separater Flur mit einem **zweiten Badezimmer** und einem extra Abstellraum.

Besonderheit: Durch die 4 Zimmer und zwei Badezimmer eignet sich die Wohnung perfekt für **Familien** oder als **WG (Wohngemeinschaft)**.

Extras im Haus & Garten:

- **Grüner Innenhof:** Ein kleiner, feiner Garten steht allen Bewohnern zur Verfügung. Hier können Sie Kräuter anpflanzen oder einfach die Ruhe genießen.
- **Fahrradplatz:** Sicherer Abstellplatz für Ihre Fahrräder im Hof.
- **Balkone im Treppenhaus:** Auf den Zwischenetagen gibt es kleine Balkone für alle. Ideal zum Wäsche aufhängen oder als Raucherbereich.
- **Keller & Zustand:** Das Stiegenhaus ist sehr sauber und gepflegt. Zur Wohnung gehört ein eigener, trockener Kellerraum.

Lage & Preis:

Die Wohnung liegt zentral in Graz mit bester Anbindung. Schulen, Kindergärten, Supermärkte und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

- **Miete inkl. Betriebskosten:** Euro 1374,93 exkl. Heizkosten
- **Zustand:** Erstbezug nach Sanierung (sofort frei!)

Fazit: Eine top-sanierte Wohnung mit Klimaanlage und viel Platz zum fairen Preis. Egal ob für die eigene Familie oder als sichere Geldanlage zur Vermietung – hier machen Sie alles richtig.

Interesse? Melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <125m

Apotheke <150m

Klinik <400m

Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <325m

Universität <1.225m

Höhere Schule <1.325m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <475m

Bank <425m

Post <725m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <475m

Autobahnanschluss <4.050m

Bahnhof <700m

Flughafen <8.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap