

**Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder  
Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz Jakomini**



**Objektnummer: 8419/233**

**Eine Immobilie von Realbüro Knitl GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtgasse 6
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Gesamtmiete	1.135,89 €
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	1.032,63 €
Betriebskosten:	292,63 €
USt.:	103,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Josipa Ramljak**

Realbüro Knitl GmbH  
Landstraße 1

875

T 0:  
H 0

Ger  
Ver









## Objektbeschreibung

### **Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz**

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Wohnung mit einer Nutzfläche von rund **92 m<sup>2</sup>**, die aufgrund ihrer Lage im **Erdgeschoss** auch ideal als **Gewerbefläche** genutzt werden kann.

Die Immobilie steht **ab sofort zur Verfügung** und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese nach Ihren **individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten**.

Ein besonderer Vorteil ist der **barrierefreie Zugang**, der sowohl über die Wohnungstür, das Stiegenhaus als auch über ein **separates Eingangsportal direkt in den Vorraum** möglich ist. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für **Praxis, Büro, Kanzlei oder Dienstleistungsbetrieb**.

**Direkt vor dem Haus befinden sich Parkmöglichkeiten**, was sowohl für Bewohner als auch für Kunden bzw. Besucher sehr attraktiv ist.

Die derzeitige Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohn-Ess-Küche
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer bzw. Büroräume
- Badezimmer mit WC

Die Immobilie überzeugt durch ihre **flexible Nutzungsmöglichkeit, gute Erreichbarkeit und großes Entwicklungspotenzial**.

**Gerne überzeuge ich Sie persönlich bei einer Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

## **vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de) - <https://realbuero-knidl.service.immo/registrieren/de>

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 <100m  
Apotheke <400m  
Klinik <950m  
Krankenhaus <1.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m  
Kindergarten <75m  
Universität <350m  
Höhere Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <350m  
Post <550m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <3.725m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <8.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap