

**Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung – Obere  
Bahnstraße 61, 8010 Graz**



**Objektnummer: 7386/20250687**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	52,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Gesamtmiete</b>	615,96 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	422,96 €
<b>Kaltmiete</b>	559,96 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,00 €
<b>USt.:</b>	56,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

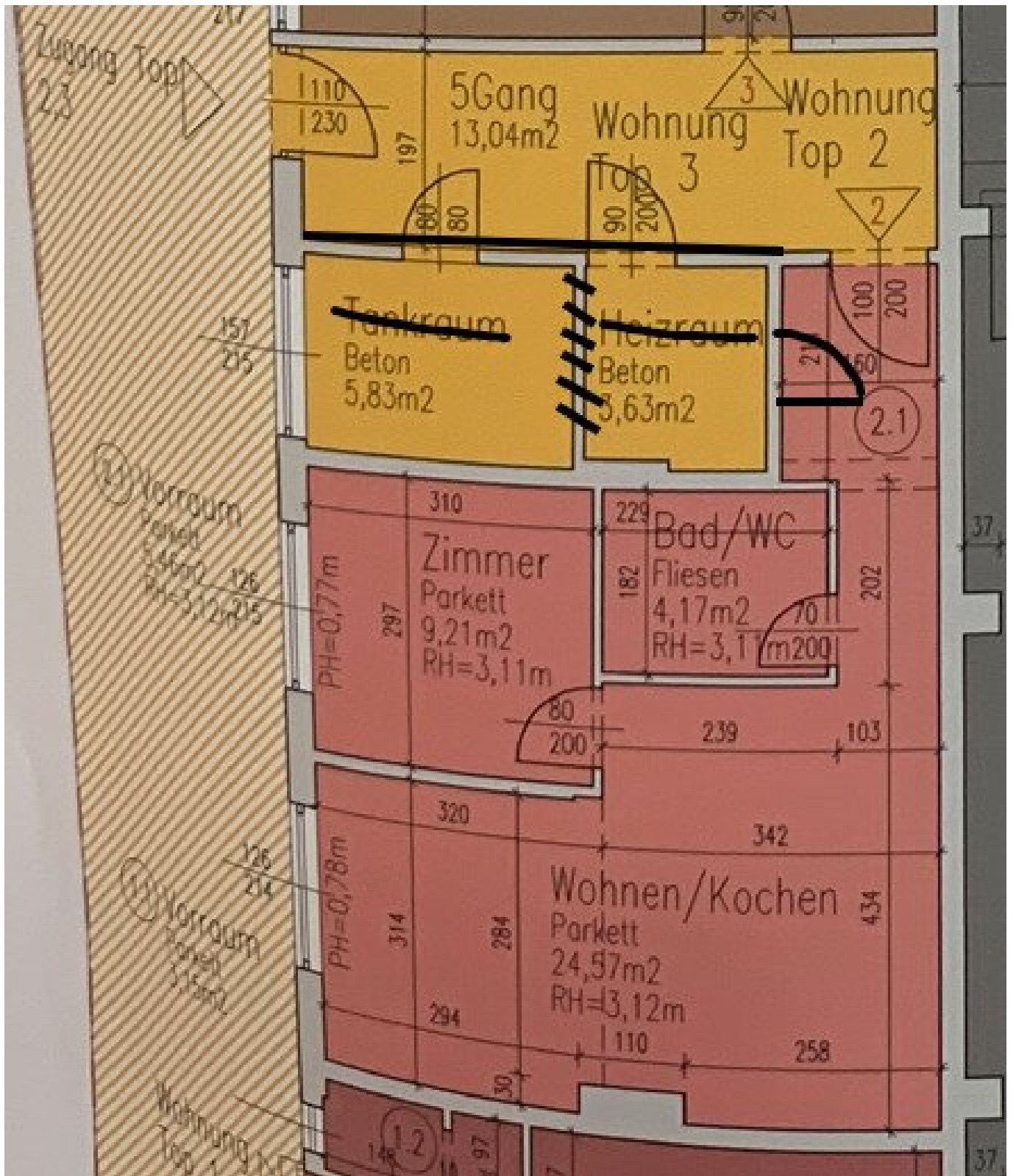
Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

T +43 660 3665730  
H +43 660 3665730

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







## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet eine ideale Kombination aus funktionalem Wohnraum und attraktiver Lage. Sie eignet sich hervorragend für Mieter, die eine gut erreichbare, alltagstaugliche Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung suchen.

Details zur Wohnung:

- 3 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer)
- Erdgeschosslage (Innenhoflage) – besonders bequem und ohne Stiegen erreichbar
- Praktische Raumaufteilung für unterschiedliche Lebenssituationen
- Ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften

Lage:

- Optimale Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sowie wichtige Straßenverbindungen sind rasch erreichbar
- Alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Geschäfte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung
- Freizeit & Erholung: Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten bieten Ausgleich zum Alltag
- Gute Versorgung: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar
- Beliebte Wohngegend: Die Kombination aus Infrastruktur und Lage macht diese

Adresse besonders attraktiv für langfristiges Wohnen

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap