

## **Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 8524/181**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1839
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	43,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 107,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,22
<b>Gesamtmiete</b>	636,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	470,35 €
<b>Kaltmiete</b>	540,83 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,48 €
<b>Heizkosten:</b>	34,59 €
<b>USt.:</b>	61,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

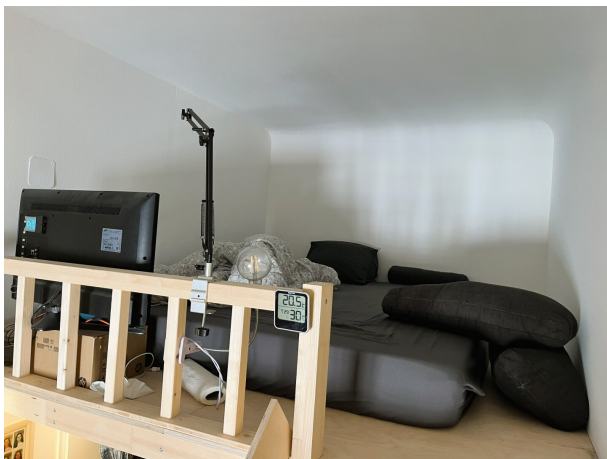
## Ihr Ansprechpartner



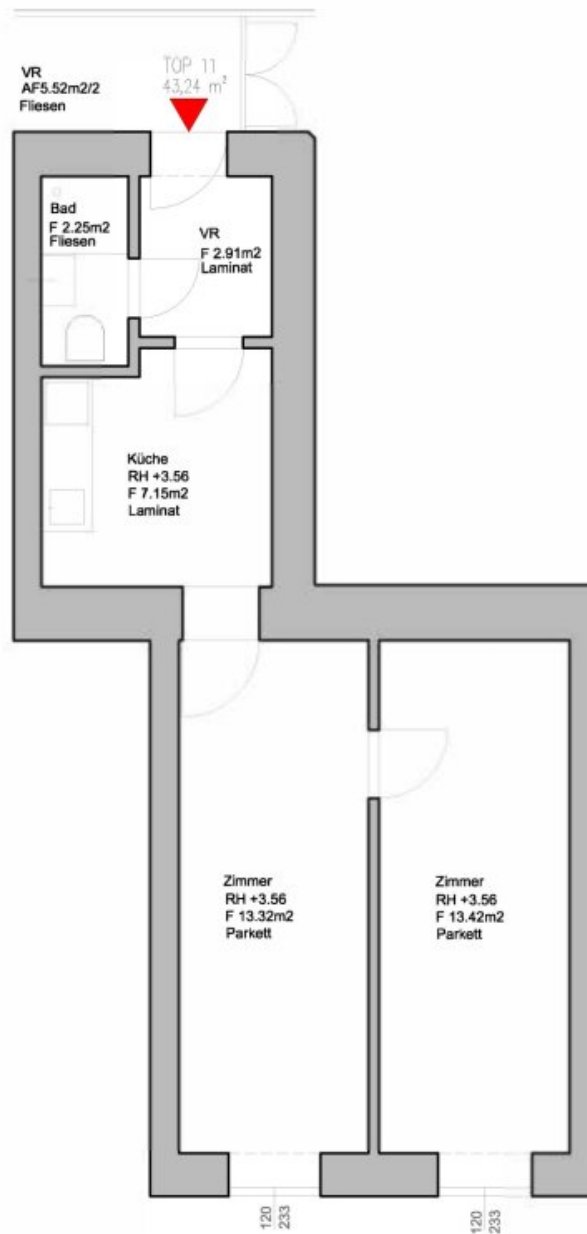
**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84









## Objektbeschreibung

Diese nette 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße 55, nahe der Grazer Innenstadt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für hohen Wohnkomfort im urbanen Alltag.

### Ausstattung:

- Alle Wohnräume mit Parkettboden
- Nassräume mit Fliesen
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Möblierte Küche

Die durchdachte Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Wohnung gerne bei einer Besichtigung!

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**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