

**"Traumwohnung für Tierfreunde: Charmante  
Kleinwohnung in der Lazarettgasse zu vermieten!"**



**Objektnummer: 5162/1106**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	464,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	300,00 €
<b>Kaltmiete</b>	378,23 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,23 €
<b>Heizkosten:</b>	40,60 €
<b>USt.:</b>	45,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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





## Objektbeschreibung

**Kostbar Immobilien: Willkommen im Herzen von Graz: Ihre charmante Oase in der Lazarettgasse 35!**

Stellen Sie sich vor: Sie öffnen die Tür zu Ihrem neuen Zuhause, und sofort umfängt Sie ein Gefühl von Geborgenheit und Lebensfreude. Die Sonne flutet durch die Fenster, das Lachen der Nachbarn dringt sanft durch die Wände und die Luft riecht nach... nach neuem Glück!

Genau das erwartet Sie in dieser bezaubernden 1,5-Zimmer-Wohnung in der Lazarettgasse 35, Top 9. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie ist ein Ort, an dem Sie sich entfalten, entspannen und das urbane Leben in vollen Zügen genießen können.

- **Funktionale Raumaufteilung:**
- **Modernes Badezimmer:** Mit Dusche und WC, bereit für Ihren täglichen Frischekick.
  - **Voll ausgestattete Wohnküche:** Hier werden Kochträume wahr!
  - **Getrennt begehbares Schlafzimmer:** Ihr privater Rückzugsort, ideal zum Entspannen und Träumen.
- **Sofort verfügbar:** Keine Wartezeit – Ihr neues Glück wartet schon auf Sie!
- **Provisionsfrei:** Keine versteckten Kosten, nur reines Wohnvergnügen.
- **Haustiere willkommen:** Ihre vierbeinigen Freunde sind nach Absprache herzlich willkommen!
- **Unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis:** Nur € 464,77 monatlich – inklusive Betriebs- und Heizkosten!

Sie sind neugierig geworden?

**Dann zögern Sie nicht länger! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung verzaubern.**

**Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM freut sich auf Ihren Anruf unter +43 699 15915157!**

**Sie können auch gerne unter der +436601692296 via Whatsapp einen Besichtigungstermin vereinbaren.**

**Wohnen wird hier zum Erlebnis! ??**

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap