

Über den Dächern der Stadt: Modernisierte 1,5-Zimmer-Wohnung mit Schlossberg-Blick!



Objektnummer: 8374/166

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

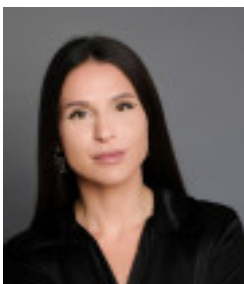
Adresse	Kindermanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	32,32 m ²
Lagerfläche:	3,00 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 205,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Gesamtmiete	450,00 €
Kaltmiete (netto)	337,00 €
Kaltmiete	450,00 €
Betriebskosten:	113,00 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. Heizkosten (Direktverrechnung, Fernwärme)

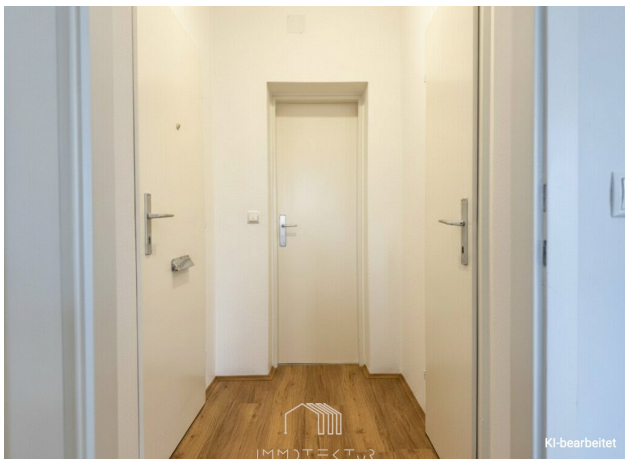
Provisionsangabe:

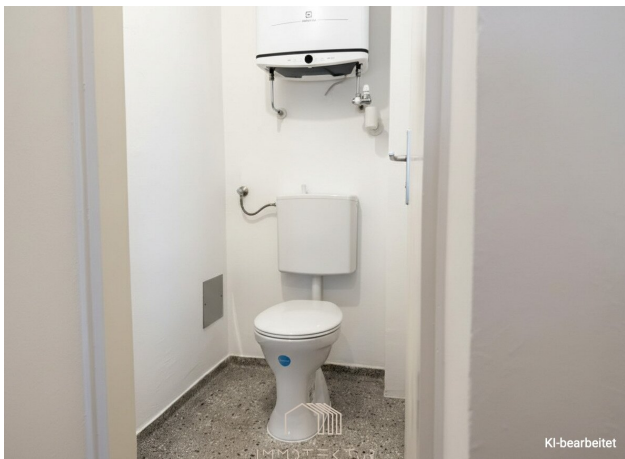
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

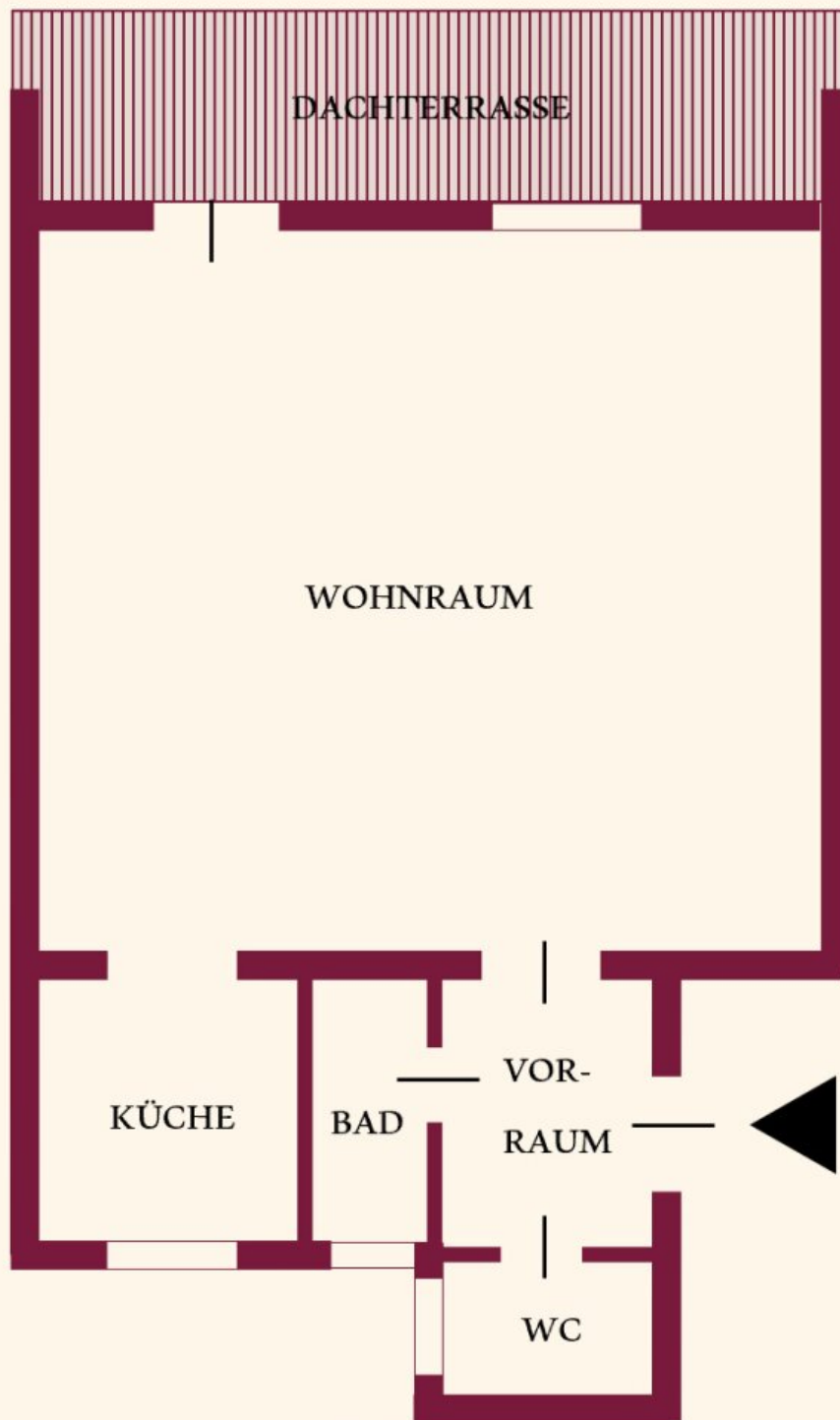












IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Diese helle 1,5-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss vereint modernen Wohnkomfort mit einem Wohngefühl, das fast schon an ein **Penthouse** erinnert. Auf **32,32 m²** erwartet Sie ein durchdacht geschnittener Grundriss, der ideal für **Singles** ist, die **urbanes Leben** und eine stilvolle Rückzugsoase verbinden möchten. Die Wohnung ist ein Erstbezug nach einer **sehr umfangreichen Sanierung** im Jahr 2025/2026 und präsentiert sich entsprechend in einem hochwertigen, zeitgemäßen Zustand.

Der Wohnbereich wirkt dank **großzügiger Fensterflächen** besonders lichtdurchflutet und einladend. Die **nagelneue Küche** inklusive Waschmaschine wird in Kürze eingebaut und fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein. Bad und WC sind getrennt angelegt und verfügen über Fenster – ein praktisches Detail, das den Alltag spürbar komfortabler macht. Da die Wohnung **unmöbliert** übergeben wird, haben Sie alle Freiheiten, Ihre eigenen Wohnideen zu verwirklichen und den Raum ganz nach Ihrem Stil zu gestalten.

Ein echtes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse** mit wunderschönem **Blick auf den Schlossberg**. Ob **Frühstück in der Morgensonne**, entspanntes Arbeiten im Freien oder ein Glas Wein am Abend – hier genießen Sie Ihr **persönliches Freiluft-Refugium** über den Dächern der Stadt. Die Ausrichtung sorgt dafür, dass Sie die **ersten Sonnenstrahlen** des Tages ebenso auskosten können wie die kühlende Atmosphäre der Abendstunden.

Auch die Lage überzeugt: Zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig, erreichen Sie **öffentliche Verkehrsmittel** bequem zu Fuß. **Fahrräder** lassen sich im **Innenhof** abstellen, und ein **eigenes Lager (Kellerersatzraum)** im ruhigen Hofbereich bietet zusätzlichen Stauraum – ein seltenes Plus in dieser Lage.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die stilvolles Wohnen, eine hervorragende Infrastruktur und ein besonderes Wohngefühl miteinander verbinden möchten.

Mietkonditionen:

Die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskosten beträgt **€ 450,-**. Die Heizkosten (Fernwärme) werden laut mündlicher Auskunft des Energielieferanten, **Energie Graz**, mit etwa **€ 1,60 pro m² netto** vorgeschrieben und **nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet**.

(Direktverrechnung über Fa. Messtechnik). Im Badezimmer wird mittels **modernem Infrarotpaneel** geheizt.

Die **Kaution beläuft sich auf € 1.500,-**. Für den Mieter fällt **keine Provision** an.

Voraussetzung für die Anmietung ist ein Nachweis über ein ausreichendes Einkommen.

Bei fehlendem eigenen Einkommen (z. B. bei Studierenden) kann eine Bürgschaft der Eltern akzeptiert werden.

Weitere Informationen auf Anfrage.

Besichtigungen:

Besichtigungen der Wohnung sind nach Vereinbarung möglich.

Termine für Besichtigungen können **ausschließlich schriftlich** (auf Anfrage via Immobilienplattformen, unserer Webseite www.immotektur.at, oder per Email unter office@immotektur.at) vereinbart werden. Telefonische Anfragen bezüglich Besichtigungsterminen können leider nicht berücksichtigt werden.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Tippfehler vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mit künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen der besseren Vorstellungskraft. Die Wohnung wird ohne Möbel übergeben.

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <750m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <750m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap