

**Geförderte 2 Zimmer Wohnung mit großem Balkon in  
ruhiger Lage - Eggenberg/Baiernstraße 59 Top 09**



IMG-20240611-WA0066

**Objektnummer: 1939/217443**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Baiernstraße 59
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	41,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,80
Gesamtmiete	682,10 €
Kaltmiete (netto)	448,68 €
Kaltmiete	545,70 €
Betriebskosten:	97,02 €
Heizkosten:	68,19 €
USt.:	68,21 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Jan Sarkantyu







## Objektbeschreibung

Diese ca. 41,23 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 1.OG des Hauses Baiernstraße 59 in einem modernen, neuwertigen Wohnhaus.

Mit der geräumigen Wohnküche und dem Schlafzimmer ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare. Das helle, freundliche Ambiente und die moderne Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich hier mit Sicherheit wohl fühlen werden!

**RAUMAUFTEILUNG:** Vorraum, offenen Wohnküche, Schlafzimmer, getrennte sanitäre Einrichtungen, Kellerabteil, Balkon.

**AUSSTATTUNG:** Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden in dem Wohn- und Schlafräum sowie schönen Fliesenböden in den Bädern ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls zentral mit Fernwärme aufbereitet. Dieser Wohnung ist ebenso ein Kellerabteil zugeteilt.

**LAGE:** ruhige und zentrale Lage in der Baiernstraße 59

**PARKEN:** Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze ( ab € 80,-) in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <250m

Apotheke <900m

Klinik <800m

Krankenhaus <1.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <425m

Kindergarten <250m

Universität <1.325m

Höhere Schule <1.350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <950m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <2.225m

### **Sonstige**

Geldautomat <900m

Bank <900m

Post <1.150m

Polizei <1.775m

### **Verkehr**

Bus <225m

Straßenbahn <225m

Autobahnanschluss <4.300m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <9.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap