

**Neuwertige, geförderte 2 Zimmer Wohnung mit  
Eigengarten - Gradnerstraße186 D- Top 05 D**



**Objektnummer: 1939/217441**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gradnerstraße 186 D
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	40,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,44 m <sup>2</sup>
Keller:	5,97 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,75
Gesamtmiete	680,01 €
Kaltmiete (netto)	453,03 €
Kaltmiete	556,30 €
Betriebskosten:	103,27 €
Heizkosten:	56,73 €
USt.:	66,98 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

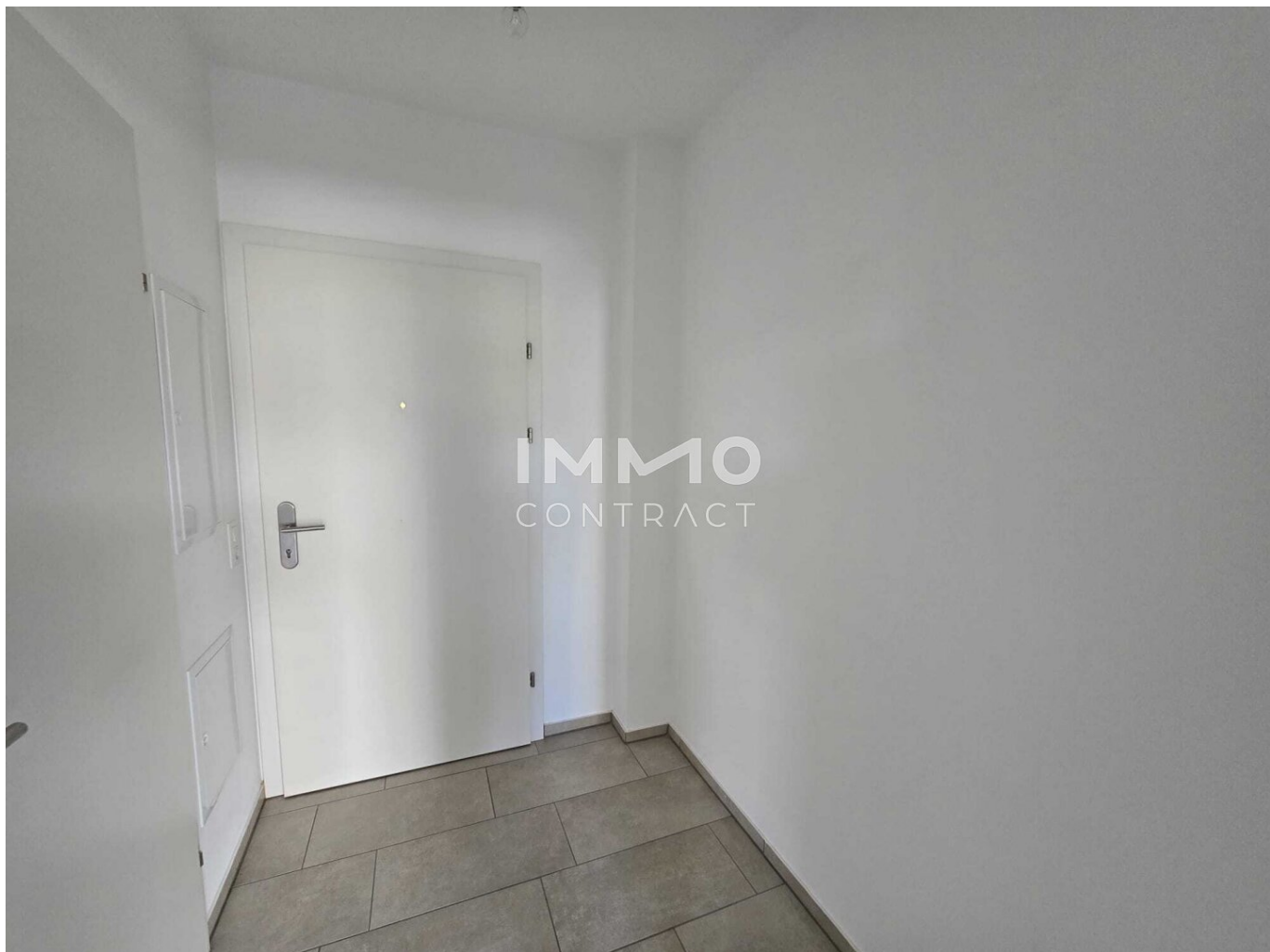
## Ihr Ansprechpartner



Jan Sarkantyu









GRUNDRISSE	
Haus D TOP 05	
Wohnfläche	41,03 m <sup>2</sup>
Balkon	-- m <sup>2</sup>
Terrasse	11,00 m <sup>2</sup>
Gartenanteil	30,44 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	05,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>41,03 m<sup>2</sup></b>
ERDGESCHOSS	
Übersichtsplan:	
Planstand: 12.01.2022	

8054 GRAZ, GRADNERSTRASSE 186

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

## Objektbeschreibung

Diese ca. 40,67 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Haus Gradnerstraße 186D in einer modernen Wohnanlage.

**RAUMAUFTEILUNG:** Vorraum, offenen Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/Toilette, Kellerabteil, Terrasse/EIGENGARTEN.

**AUSSTATTUNG:** Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden in dem Wohn- und Schlafrum sowie Fliesen im Bad 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 darüber hinaus ein Kellerabteil zugeteilt.

**LAGE:** ruhige und zentrale Lage in der Gradnerstraße 186 D

**PARKEN:** Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze (ab € 89.-) 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 <200m

Apotheke <250m  
Klinik <4.550m  
Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <75m  
Universität <5.200m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <375m  
Polizei <2.225m

### **Verkehr**

Bus <125m  
Straßenbahn <2.175m  
Autobahnanschluss <825m  
Bahnhof <325m  
Flughafen <4.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap