

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in Graz - Ideal für Ihr  
neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7585/19710**

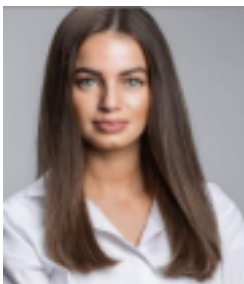
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| Adresse            | Riesstraße 141                          |
| Art:               | Wohnung                                 |
| Land:              | Österreich                              |
| PLZ/Ort:           | 8010 Graz                               |
| Zustand:           | Gepflegt                                |
| Alter:             | Altbau                                  |
| Wohnfläche:        | 70,99 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:            | 3                                       |
| Bäder:             | 1                                       |
| WC:                | 1                                       |
| Terrassen:         | 1                                       |
| Keller:            | 5,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:   | <b>C</b> 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete        | 1.090,40 €                              |
| Kaltemiete (netto) | 703,82 €                                |
| Kaltemiete         | 909,46 €                                |
| Betriebskosten:    | 205,64 €                                |
| Heizkosten:        | 75,00 €                                 |
| USt.:              | 105,94 €                                |
| Provisionsangabe:  |                                         |

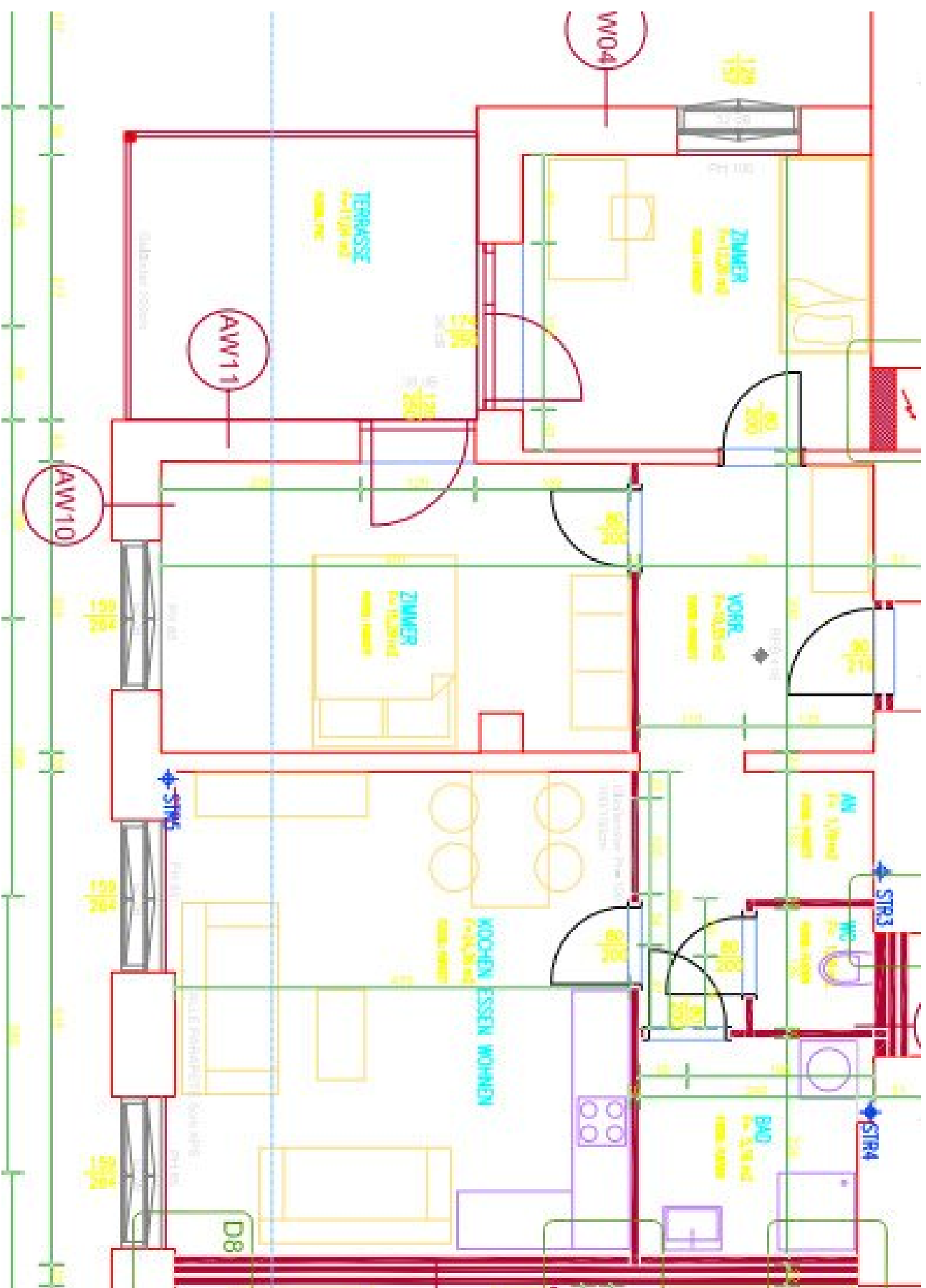
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**





## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt diese charmante **3 Zimmer-Wohnung** in der 1. Etage bietet auf großzügigen **70,99 m²** ein komfortables und gepflegtes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Mit drei gut geschnittenen Zimmern eignet sich diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder auch als stilvolle Single-Wohnung mit viel Platz.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf, vom Eingangsbereich kommen Sie in die Schlafzimmer samt Terrassenzugang, weiters zur separaten Toilette sowie zum Badezimmer samt Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken. Vom Vorraum aus gelangen Sie ebenfalls zum Wohn-Essbereich. Das **Highlight** dieser Immobilie ist die sonnige **Terrasse** mit herrlichem Grünblick, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten oder gemütliche Stunden an der frischen Luft – eine wahre Oase inmitten der Stadt.

Die Wohnung überzeugt mit einer **Einbauküche**, die offen gestaltet ist und somit eine einladende Wohnküche schafft. Hier können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig den Kontakt zu Ihren Gästen oder der Familie pflegen. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet, zudem gibt es getrennte Toiletten, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, insbesondere durch die Nähe zu Buslinien, die Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt bringen. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Ein Arzt, Kindergarten, Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen.

### Highlights der Wohnung

- 3 Zimmer
- separate Toilette
- Terrasse

- Fernwärme
- zugehöriger Parkplatz extra 47 € Brutto

**Achtung es handelt sich hierbei um Beispielbilder, da die Wohnung vermietet ist!**

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit naturnahem Flair und bietet Ihnen einen Lebensraum, der Ruhe und Komfort perfekt miteinander vereint. Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** unter **+43 66488221902** und überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot! Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <625m  
Apotheke <1.150m  
Klinik <1.200m  
Krankenhaus <1.625m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.475m  
Kindergarten <625m  
Universität <1.400m  
Höhere Schule <1.200m

**Nahversorgung**

Supermarkt <600m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.950m

**Sonstige**

Geldautomat <975m

Bank <975m  
Post <850m  
Polizei <1.675m

**Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <1.400m  
Bahnhof <3.925m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap