

**NATURLIEBHABER FINDEN HIER IHR PARADIES IN  
LÄNDLICHER STADTRANDLAGE NAHE LKH**



**Objektnummer: 1939/217747**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	257,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.285,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.035,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.185,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

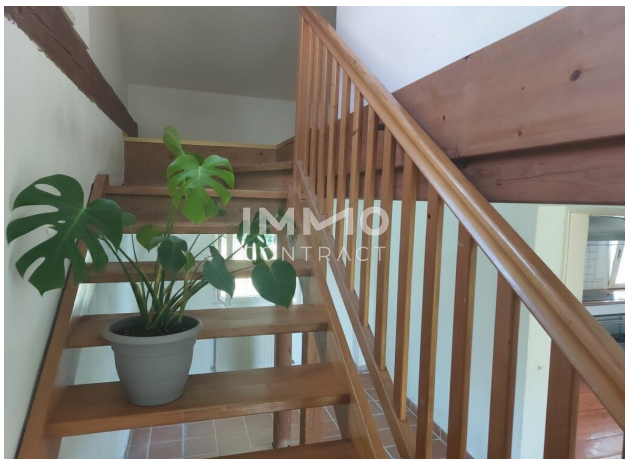


**Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8146







## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Mietshaus am Rande von Graz. Dieses gepflegte Haus besticht durch seine großzügige Aufteilung der Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Das Haus hat im EG eine großzügige loftähnliche Wohn-Essraumfläche mit integrierter Kochinsel, Abstellraum und Gäste WC.

Die hochwertigen Dielenböden verleihen dem Zuhause eine warme und einladende Atmosphäre.

Ein Kaminofen steht für gemütliche Stunden zusätzlich zur zentralen Pelletsheizung zur Verfügung

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für alle, die eine gepflegte Immobilie in einer begehrten Lage suchen. Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz und genießen Sie das Lebensgefühl dieser lebendigen Stadt.

Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (5 min. zu Fuß zur Bushaltestelle) und Hauptverkehrsstraßen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der umliegenden Regionen. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Wander- und Radwege bieten zusätzlichen Wohnkomfort.

Das Rohrbachfeld-Viertel ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditionellem Charme und modernem Lebensstil, was es zu einem der begehrtesten Wohngegenden in Graz macht.

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap