

**\*\*\* Charmante sanierte 3-Zimmer-Wohnung \*\*\*\* mit  
Stellplatz in Graz**



Schlafzimmer - mögliche Einrichtung

**Objektnummer: 7585/19431**

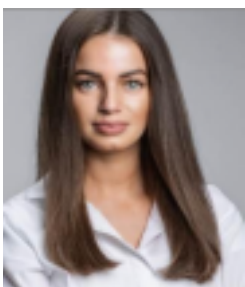
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Wagrain 64
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	915,61 €
Kaltmiete (netto)	504,00 €
Kaltmiete	755,80 €
Betriebskosten:	251,80 €
Heizkosten:	70,19 €
USt.:	89,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz









## Objektbeschreibung

Zur **Vermietung** gelangt diese helle und günstige **3-Zimmer** plus Küche Wohnung im 2.Stock/Dachgeschoß ist aufgeteilt in: ein **Wohnzimmer**, eine **Küche**, **zwei** getrennt begehbare **Schlafzimmer**, **Vorraum**, **Abstellkammer** mit Waschmaschinenanschluss , **Bad**, **begehbare Kleiderschrank**.

Die Lage dieser Immobilie ist ideal für alle, die Wert auf eine hervorragende Infrastruktur legen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was den Alltag angenehm und unkompliziert macht: Ärzte, Apotheke, Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten für Familien mit Kindern. Auch der tägliche Einkauf ist dank Supermarkt und Bäckerei gleich um die Ecke schnell erledigt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit Bus und Straßenbahn sind Sie bestens vernetzt und erreichen alle wichtigen Punkte in Graz schnell und bequem. So wird Pendeln oder das Erkunden der Stadt zum Kinderspiel.

Ein besonderes **Highlight** dieser Wohnung ist der **zugehörige Stellplatz**, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen erspart und für zusätzlichen Komfort sorgt.

### Highlights der Wohnung

- 3-Zimmer
- Fernwärme
- Badewanne
- Parkplatz
- Top Infrastruktur

Die **Gesamtbelastung** versteht sich **inkl. Heiz- und Betriebskosten und MWSt**. Lediglich die Stromkosten sind extra zu bezahlen. Wenn Sie auf der Suche nach einem gemütlichen, gut

gelegenen Zuhause mit viel Potential sind, dann ist diese Wohnung in 8054 Graz genau das Richtige für Sie. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m  
Apotheke <550m  
Klinik <2.275m  
Krankenhaus <700m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <775m  
Universität <2.600m  
Höhere Schule <2.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <950m  
Einkaufszentrum <1.150m

### **Sonstige**

Geldautomat <600m  
Bank <600m  
Post <1.950m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <325m

Straßenbahn <725m

Autobahnanschluss <1.600m

Bahnhof <1.600m

Flughafen <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap