

**Zentral gelegene Ein- Zimmer-Wohnung in der  
Keplerstraße 66 - Top 6**



**Objektnummer: 1939/217786**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	628,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	369,77 €
<b>Kaltmiete</b>	505,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,62 €
<b>Heizkosten:</b>	60,15 €
<b>USt.:</b>	62,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

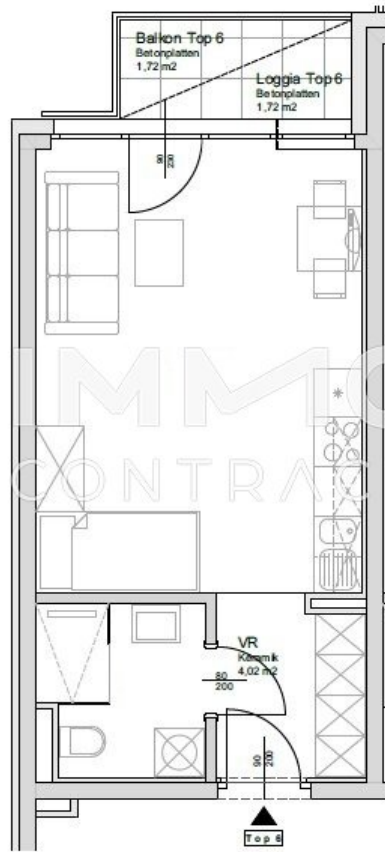


**Richard Böhm**









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, Steiermark! Diese neuwertige 1-Zimmer-Etagenwohnung in der 2. Etage bietet auf 32,06 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort zu einem attraktiven Mietpreis.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer offenen Wohnküche, die Ihnen viel Platz zum Kochen, Wohnen und Entspannen bietet. Die hochwertige Einbauküche ist bereits integriert und lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten in stilvollem Ambiente zuzubereiten. Edle Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Die Zentralheizung garantiert zudem effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – perfekt für entspannte Stunden mit einem Buch oder einem Glas Wein. Das moderne Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an zeitgemäßen Komfort.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Alltag und sorgt für barrierefreien Zugang zur Wohnung. Die Lage überzeugt durch exzellente Verkehrsanbindungen: Bus, Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem an Ihr Ziel.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In der Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm gestaltet: Ärzte, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Universität sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die urbanes Wohnen in Graz schätzen und gleichzeitig Wert auf hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage legen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und genießen Sie Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap