

Wohnen in Gösting: Praktische 2-Zimmer-Wohnung mit guter Infrastrukturanbindung!



Objektnummer: 2077/459

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 58
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	595,00 €
Kaltmiete (netto)	444,39 €
Kaltmiete	595,00 €
Betriebskosten:	150,61 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

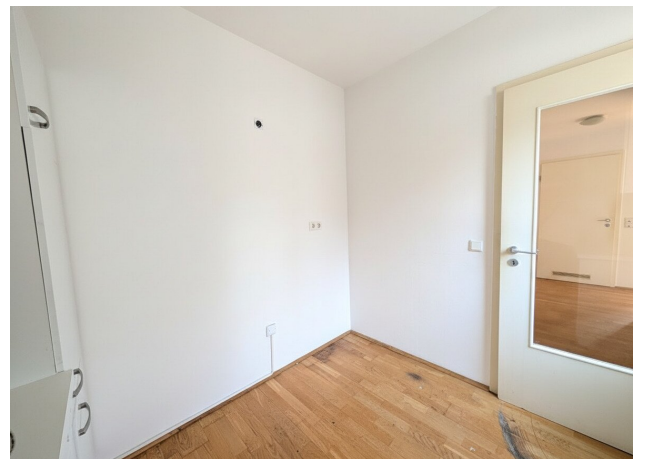
Gregor Andrekowitsch

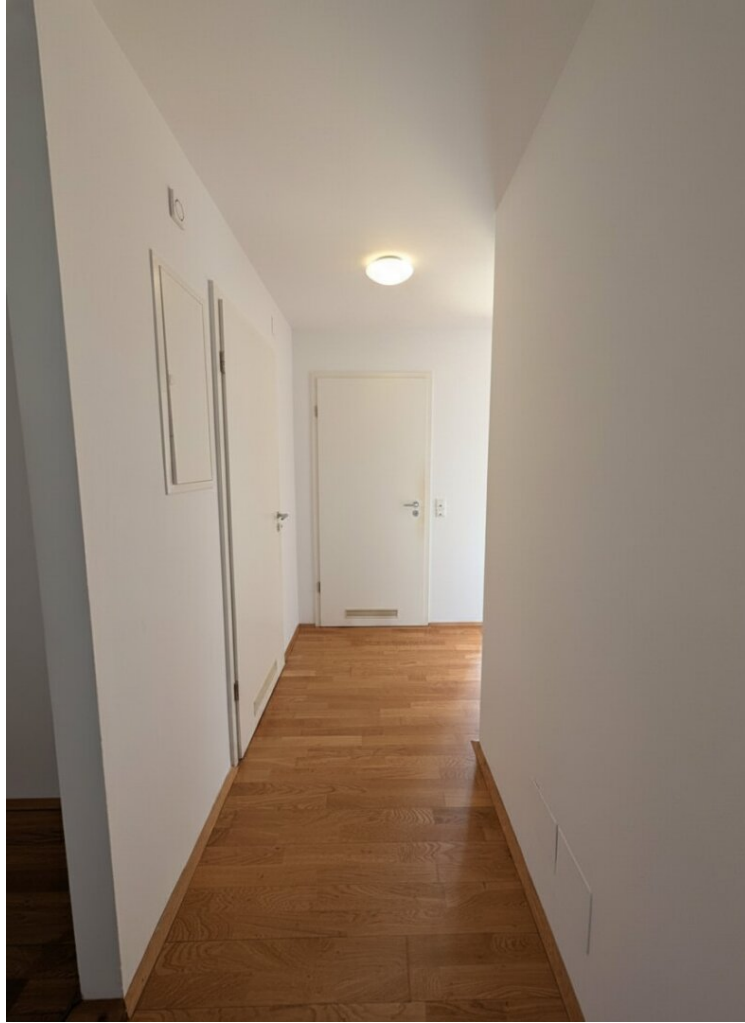
IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



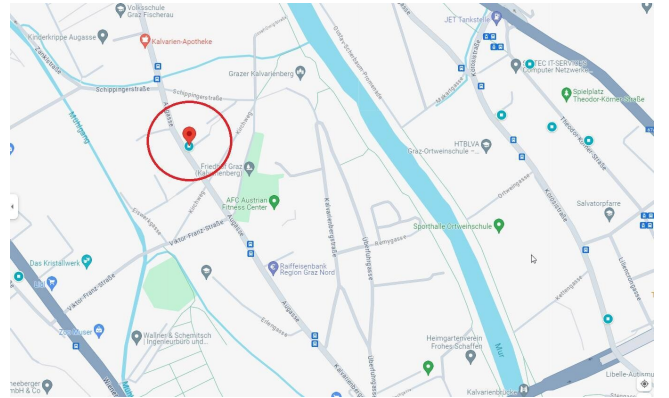














Objektbeschreibung

Wohnen in Graz-Gösting: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Top-Anbindung

Diese ca. **48,18 m² große 2-Zimmer-Wohnung** im ersten Stock (kein Lift) bietet die ideale Basis für Singles oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung in einem aufstrebenden Bezirk von Graz suchen.

I. DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK

- **Adresse:** Augasse 58, 8051 Graz
- **Wohnfläche:** ca. 48,18 m²
- **Verfügbar:** ab sofort!
- **Gesamtmiete:** 595,00 € (inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung/Strom)
- **Kautions:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre (mit Option auf Verlängerung)
- **Haustiere:** Grundsätzlich möglich, jedoch Einzelfallentscheidung

II. DIE LAGE: ALLES, WAS MAN BRAUCHT

Die Augasse 58 überzeugt durch ihre exzellente Anbindung und Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Banken, Apotheken sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Shopping:** Das Shoppingcenter Nord ist nur wenige Minuten entfernt.

- **Mobilität:** Perfekte Anbindung durch verschiedene Buslinien. Der Lendplatz, das Stadtzentrum und der Stadtpark sind schnell erreichbar. Der Murradweg bietet zudem ideale Freizeit- und Pendelmöglichkeiten.
- **Pendler-Vorteil:** Die Autobahnauffahrt Graz-Nord (Andritz) ist in kürzester Zeit erreichbar.

III. WOHNUNGS-HIGHLIGHTS

- **Raumaufteilung:** 2 Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten (ideal für Schlaf- und Wohnzimmer oder Home-Office).
- **Küche:** Einbauküche in einem separaten Raum – ideal für eine klare Trennung zwischen Wohnbereich und Kochen.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss.
- **WC:** Separat vom Badezimmer.
- **Flur:** Zentraler Eingangsbereich, von dem alle Räume bequem erreichbar sind.
- **Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.
- **Zusatz:** Der Innenhof steht den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung (z.B. Wäsche aufhängen) zur Verfügung.

IV. TECHNISCHE DETAILS

- **Beheizung:** Fernwärme (digitale Messgeräte).

- **Smartmeter:** Im gesamten Wohnhaus vorhanden.
- **Zustand:** Das Gebäude ist gepflegt; die Fassade wurde 2002 umfassend mit Vollwärmeschutz saniert.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ansprechpartner:

- Gregor Andrekowitsch
- Telefon: +43/660/44 93 969
- E-Mail: living@immotaurus.at

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <225m

Apotheke <250m

Klinik <1.200m

Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <300m
Universität <1.850m
Höhere Schule <1.925m

Nahversorgung

Supermarkt <400m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige

Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <525m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <2.200m
Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap