

**Wunderschöne \*\*\* NEUBAU-WOHNUNG \*\*\* I SONNIGER  
BALKON I**



Balkon

**Objektnummer: 7585/19715**

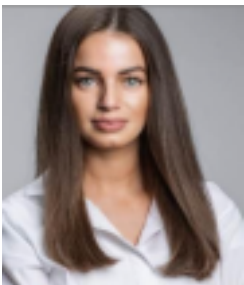
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchengasse 19
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,05 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	772,36 €
Kaltmiete (netto)	470,22 €
Kaltmiete	647,60 €
Betriebskosten:	95,17 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	74,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



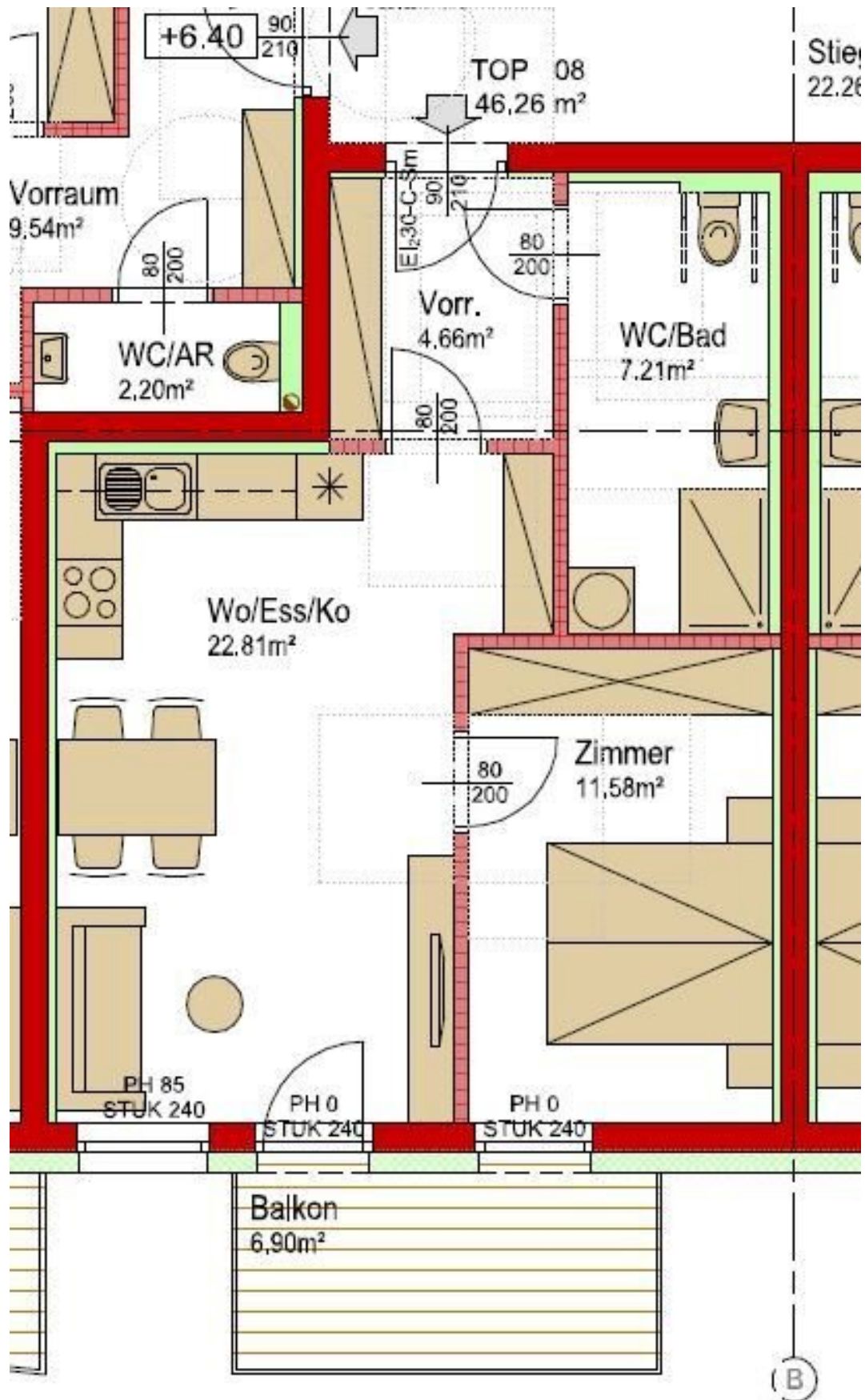
**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG









## Objektbeschreibung

### \*\*\* MODERNE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON – IDEAL FÜR SINGLES ODER PAARE \*\*\*

#### HIGHLIGHTS DER WOHNUNG:

- 2 ZIMMER | CA. 46 QM WOHNFLÄCHE
- 2. OBERGESCHOSS | MIT BALKON
- HELLER WOHN- UND ESSBEREICH MIT EINBAUKÜCHE
- BADEZIMMER MIT MODERNER DUSCHE & WC
- DURCHDACHER GRUNDRISS MIT SEPARATEM SCHLAFZIMMER

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit knapp 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Vorraum, von dem aus Sie bequem in das moderne Badezimmer mit Dusche und WC gelangen.

Der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt – perfekt, um den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein separates Schlafzimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und Rückzugsmöglichkeiten.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen und gut geschnittenen Zuhause sind.

**Für Besichtigungstermine rufen Sie unter +43 6488221902 an!**

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 <150m

Apotheke <150m

Klinik <925m

Krankenhaus <425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <100m

Universität <675m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <775m

Polizei <1.050m

### **Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.675m

Bahnhof <1.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap