

**\*\*\* STILVOLLE 2-ZIMMER-WOHNUNG \*\*\***  
**Neubau-Wohnung**



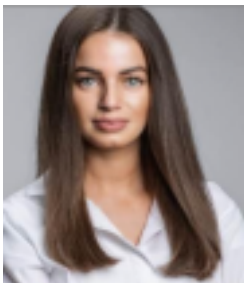
**Objektnummer: 7585/19718**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passinigasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Wohnfläche:	48,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	849,87 €
Kaltmiete (netto)	501,94 €
Kaltmiete	690,31 €
Betriebskosten:	109,74 €
Heizkosten:	72,58 €
USt.:	86,98 €

## Ihr Ansprechpartner



### Beate Budai

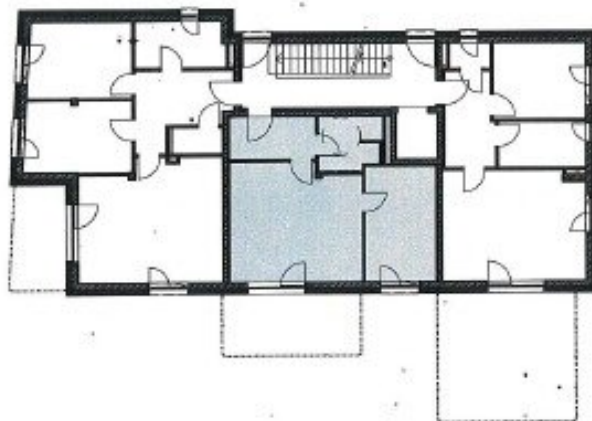
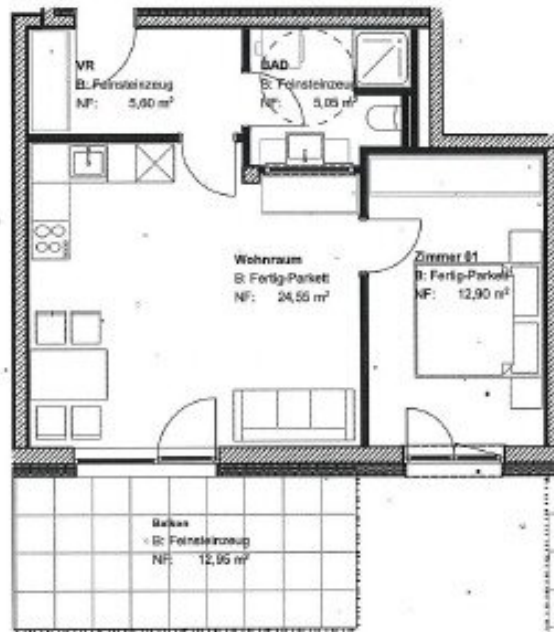
ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

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







Vorraum	5,60	m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,05	m <sup>2</sup>
Zimmer 01	12,90	m <sup>2</sup>
<b>Wohnraum</b>	<b>24,55</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Gesamt: 48,10 m<sup>2</sup>**

Keller:	3,75	m <sup>2</sup>
Balkon:	12,95	m <sup>2</sup>

1:100  
Maßstab:

08.09.2020  
Datum:

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante **Neubau-Wohnung** in begehrter Lage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 48,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem aus Sie das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und WC erreichen. Im Anschluss öffnet sich der helle Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet und ausreichend Platz für gemütliche Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der zum Entspannen einlädt und Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre Freizeit im Freien zu genießen.

Ein separates Schlafzimmer sorgt für die nötige Privatsphäre und rundet das Raumangebot ideal ab.

Diese Wohnung eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit Balkon in angenehmer Lage sind.

Die beiden Zimmer sind optimal geschnitten und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Die moderne Dusche und die getrennte Toilette sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Alltag.

### Highlights der Wohnung

- 2 Zimmer
- Neubauwohnung
- Innenstadtlage
- TOP Infrastruktur
- Fernwärme

- Fußbodenheizung
- Parkplatz im Preis inbegriffen

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren **Besichtigungstermin** unter [+43 66488221902](tel:+4366488221902) !

**Achtung ! Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, Besichtigungstermine sind mit dem Mieter abzusprechen!**

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m

Apotheke <800m

Klinik <4.725m

Krankenhaus <2.125m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <475m  
Universität <4.525m  
Höhere Schule <4.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <1.375m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <875m  
Polizei <1.475m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <1.075m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.125m  
Flughafen <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap