

***** wunderschöne Ruhige 2-Zimmer-Wohnung **** - Balkon
- zentrale Lage -**



Objektnummer: 7585/19412

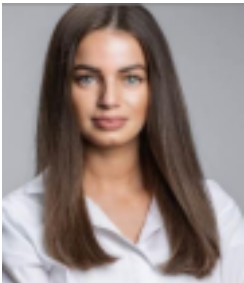
Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flurgasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,73 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,24 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	680,67 €
Kaltmiete (netto)	442,75 €
Kaltmiete	570,79 €
Betriebskosten:	127,34 €
Heizkosten:	44,00 €
USt.:	65,88 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Beate Budai



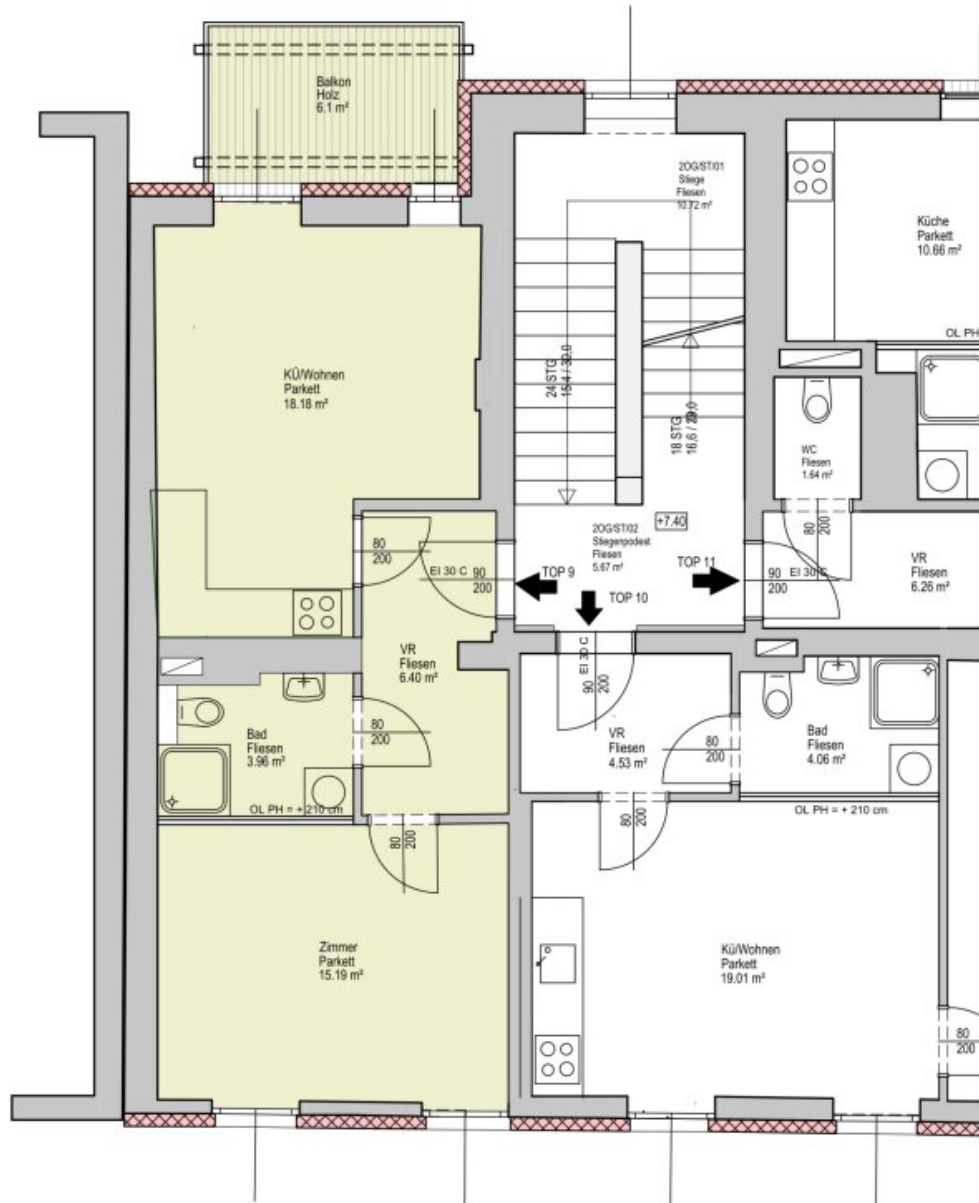




Projekt Flurgasse 33 der ProWert Beteiligung & Verwaltung GmbH & Co KG
 Viktor Franz Straße 15 8051 Graz
Wohnhaus Flurgasse 33 8010 Graz

WOHNUNG	GESCHOSS
TOP 9	2.OG

TOP 9	
Vorraum	6,40 m ²
Bad	3,96 m ²
Kü/Wohnraum	18,18m ²
Zimmer	15,19 m ²
-----	43,73 m²
Balkon	6,10 m²



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** in der 2. Etage bietet auf 43,73 m² alles, was das Herz begehrt – perfekt für Singles, Paare oder als gelungenes Stadtnest.

Die Wohnung besticht durch ihren gepflegten Zustand und eine durchdachte Raumaufteilung. Die **offene Wohnküche** mit **moderner Einbauküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Hier verbinden sich Funktionalität und gemütliches Ambiente auf ideale Weise. Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und rundet das durchdachte Raumangebot ab.

Ein besonderes **Highlight** ist der großzügige **Südwestbalkon**, der Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die Stadt, die umliegende grüne Landschaft sowie einen herrlichen Fernblick bietet. Genießen Sie hier sonnige Stunden, entspannen Sie nach einem langen Tag oder starten Sie mit einem Kaffee in den Tag – ein echter Wohlfühlort! Die Wohnung ist mit Fernwärme beheizt, was für eine angenehme und effiziente Wärme sorgt. Die Lage spricht für sich: Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe – ideal für Pendler und Stadtliebhaber.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Universität, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. So haben Sie alles, was Sie im Alltag brauchen, direkt vor der Haustür.

Highlights der Wohnung

- 2-Zimmerwohnung
- Fernwärme
- Südwest-Balkon
- TOP Infrastruktur
- TOP Lage

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese wunderbare Wohnung – Ihre neue Lebensqualität in Graz wartet auf Sie und vereinbaren Sie noch heute Ihren **Besichtigungstermin** unter **+43 66488221902**

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 <100m

Apotheke <600m

Klinik <1.850m

Krankenhaus <2.525m

Kinder & Schulen

Schule <325m

Kindergarten <575m

Universität <725m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.625m

Sonstige

Geldautomat <350m

Bank <350m

Post <500m

Polizei <350m

Verkehr

Bus <125m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <175m

Flughafen <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap