

## Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in Bestlage



**Objektnummer: 8524/184**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	100,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,43
<b>Gesamtmiete</b>	1.367,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.033,70 €
<b>Kaltmiete</b>	1.243,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,39 €
<b>USt.:</b>	124,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

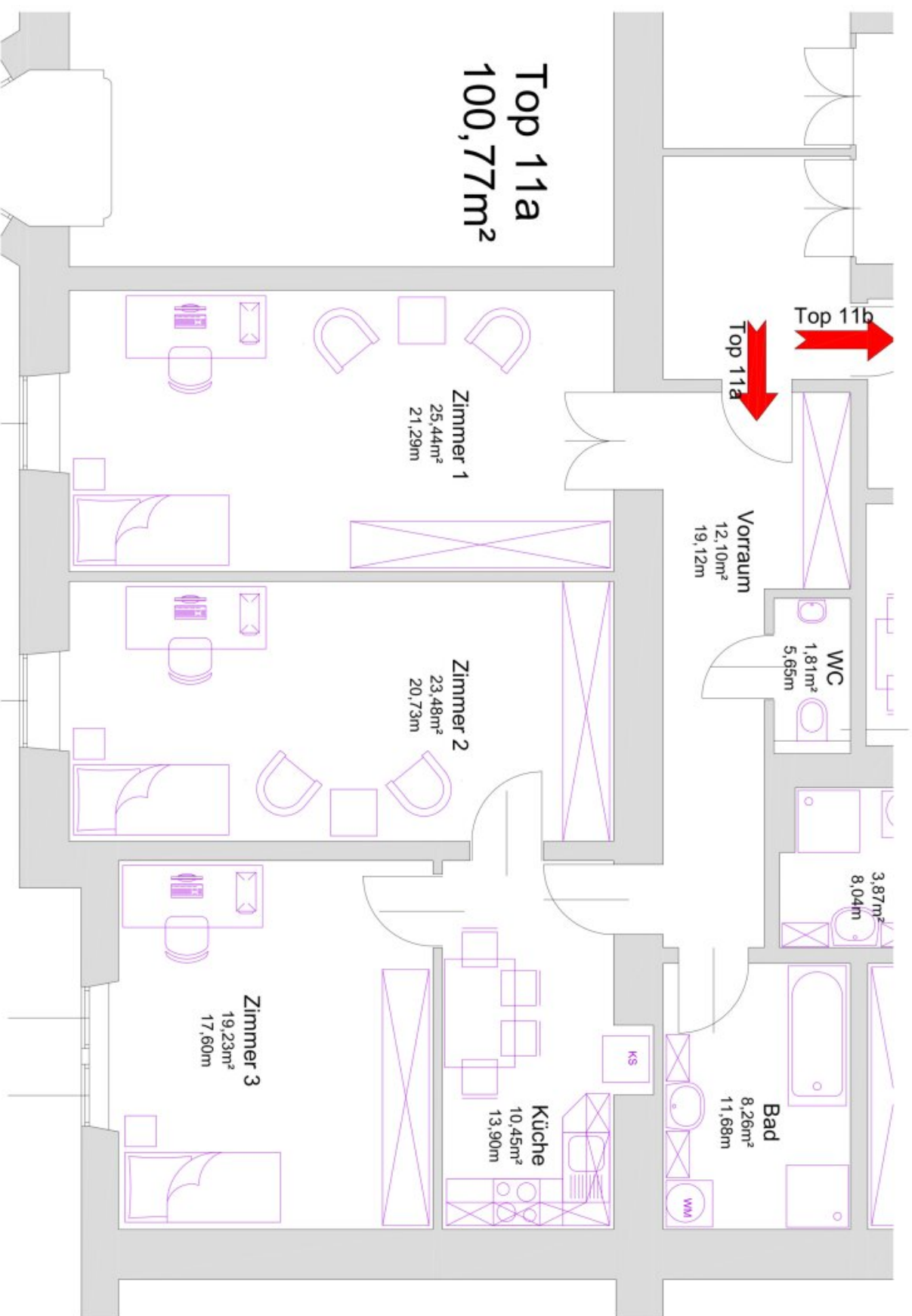
## Ihr Ansprechpartner



**Romina Reisinger**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84  
8010 Graz

T 4  
Ge  
Ve



# Top 11a 100,777m²

## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Adressen von Graz erwartet Sie diese großzügige und charmante 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss. Auf rund 100,77 m<sup>2</sup> bietet sie eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Wohngemeinschaften oder auch für junge Menschen, die urbanes Wohnen mit ausreichend Platz verbinden möchten.

Herzstück der Wohnung sind die 3 gut geschnittenen Schlafzimmer, die jeweils separat begehbar sind und viel Raum für individuelle Gestaltung bieten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume harmonisch miteinander und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für den Alltag sowie gesellige Kochabende. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Dusche, ergänzt durch ein separates WC. Ein praktisches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Ausstattung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Funktionalität und Wohnlichkeit: Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme Atmosphäre, während Bad und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### 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 <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap