

## **Klein, fein & brandneu saniert – Ihre neue Stadtwohnung in Graz-Eggenberg**



**Objektnummer: 2077/474**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Steiner-Gasse 13
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1878
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	18,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,69
Gesamtmiete	329,00 €
Kaltmiete (netto)	247,84 €
Kaltmiete	299,09 €
Betriebskosten:	51,25 €
USt.:	29,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

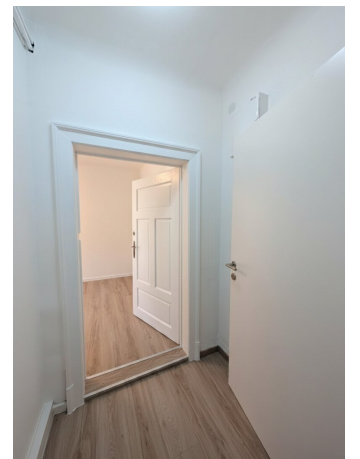
**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

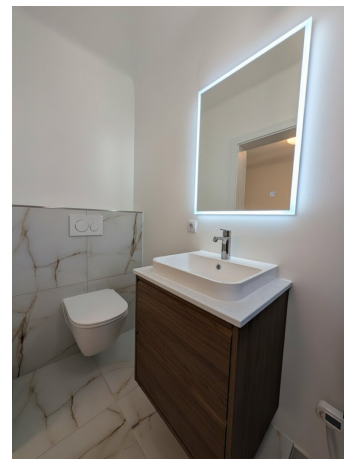
T +43 660 449 39 69

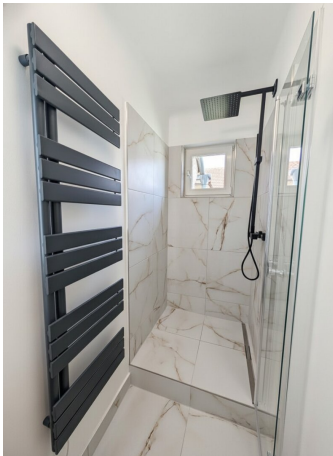
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

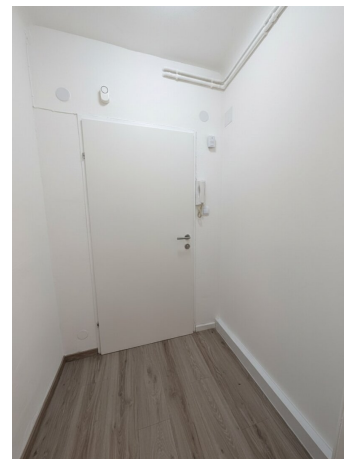




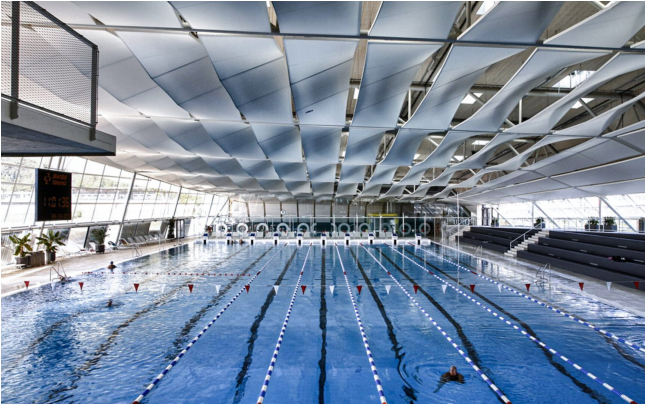




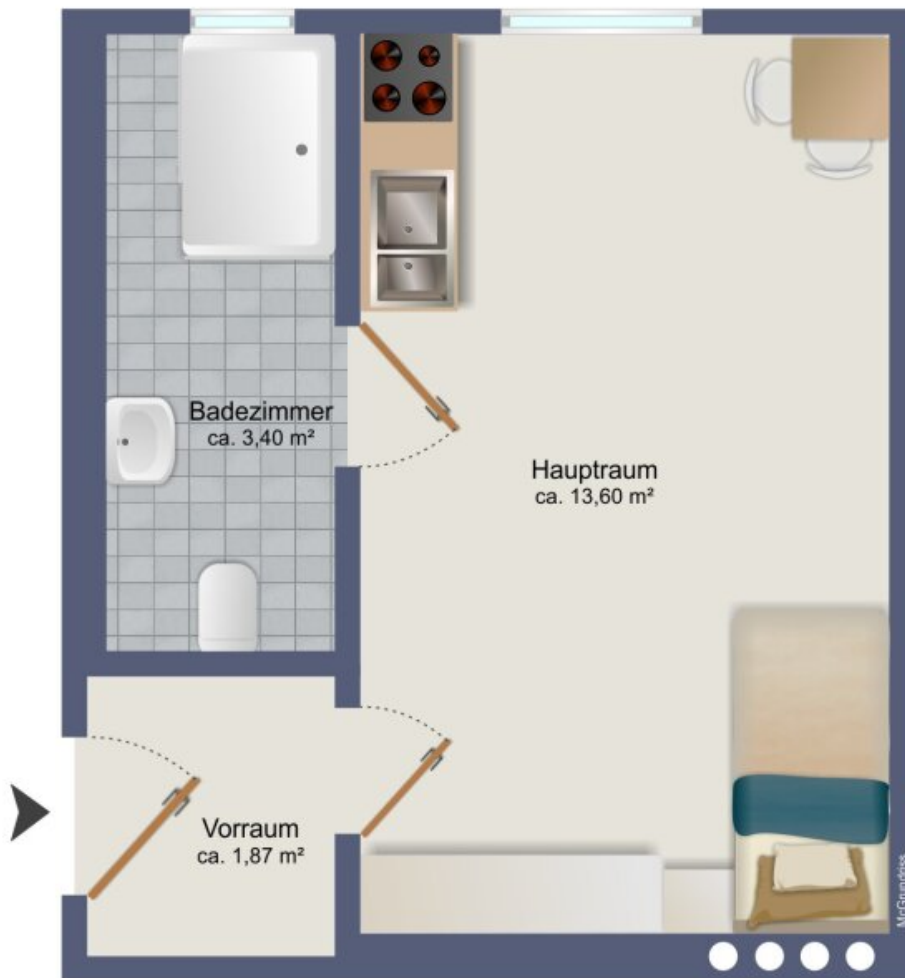












## Objektbeschreibung

**Mietwohnung | Franz-Steiner-Gasse 13, 8020 Graz Top 07 (2. OG) – 1 Zimmer | ca. 18,79 m<sup>2</sup>**

**Erstbezug nach Komplettsanierung – kompakte Stadtwohnung in Top-Lage!**

Diese frisch sanierte 1-Zimmer-Wohnung im **2. Obergeschoß (kein Lift)** mit **ca. 18,79 m<sup>2</sup>** wurde komplett neu gestaltet und wartet auf ihren ersten Mieter.

Durch den geänderten Raumschnitt wurde der Grundriss optimal ausgenutzt – und das **ohne störende Dachschrägen**, trotz der Lage im obersten Geschoß des Hauses.

Die Wohnung eignet sich ideal für Studierende der FH Joanneum, die in wenigen Gehminuten erreichbar ist, sowie für Singles, die eine kleine, feine Stadtwohnung mit bester Infrastruktur suchen – oder als praktische Zweitwohnung.

### Mietkonditionen

- **Gesamtmiete: € 329,- / Monat** (inkl. Nettomiete, Betriebskosten & Steuern)
- Nettomiete: € 272,62 (inkl. Steuern)
- **Heizung (Fernwärme) und Strom sind gesondert** vom Mieter zu tragen
- Mietvertrag: befristet auf 5 Jahre mit Option auf Verlängerung
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- **Verfügbar: ab sofort**
- Haustiere: in Rücksprache mit dem Vermieter unter Vorbehalt möglich

**Ausstattung der Wohnung – Erstbezug nach Komplettsanierung**

- Völlig neu gestalteter Raumschnitt
- Komplet **neu ausgestattetes Badezimmer**: neue Fliesen, neue Dusche, neues WC und Waschbecken
- **Neue Einbauküche** mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
- Gegenüber der Küche idealer Platz für einen Essbereich
- Ausreichend Platz für Bett, Kasten und weitere Einrichtungsgegenstände
- **Kabelanschluss** (Magenta) im Wohnhaus vorhanden

#### **Lage – perfekte Infrastruktur & kurze Wege**

- FH Joanneum – in wenigen Gehminuten erreichbar, ideal für Studierende
- LKH West – praktisch ums Eck, perfekt als Dienst- oder Pendlerwohnung
- Schloss Eggenberg – Naherholung & Parkanlage in unmittelbarer Nähe
- Auster Graz – Sport- und Wellnessbad nur wenige Minuten entfernt
- Straßenbahn Linie 1 – ca. 3–5 Gehminuten
- Bushaltestellen – fußläufig erreichbar
- Supermärkte & Nahversorger – mehrere Optionen in direkter Umgebung
- Bäckereien & Cafés – bequem zu Fuß erreichbar

Fazit: Alles für Alltag, Studium, Arbeit und Freizeit liegt quasi vor der Haustüre – urban, praktisch und bestens angebunden.

### **Ausstattung & Haus**

- Beheizung mittels Fernwärme
- Kunststofffenster mit außenliegendem Sonnenschutz
- Gepflegter Altbau (Baujahr 1878)
- Ruhiger Innenhof mit Garten zur Mitbenutzung
- Eigenes Kellerabteil vorhanden

Fazit: Klein, fein und frisch saniert – ideal für alle, die kurze Wege zur FH, ins Krankenhaus oder ins Grüne schätzen, und das als Erstbezug nach umfassender Sanierung.

Bei Interesse freue ich mich über Ihre Anfrage!

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 <125m

Apotheke <125m

Klinik <925m  
Krankenhaus <725m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m  
Kindergarten <325m  
Universität <450m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <500m  
Polizei <975m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <125m  
Autobahnanschluss <4.325m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <9.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap