

**MODERNE 1-ZIMMER-WOHNUNG | SONNIGE TERRASSE |  
PERFEKTES ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN**



**Objektnummer: 7585/19738**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

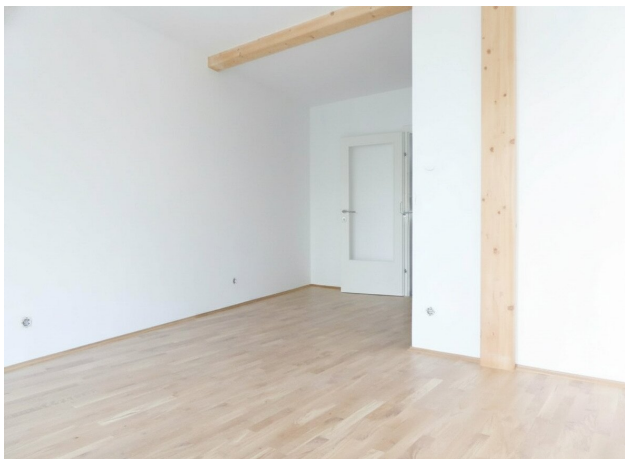
Adresse	Georgigasse 2-4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,94 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	599,25 €
Kaltmiete (netto)	384,10 €
Kaltmiete	504,40 €
Betriebskosten:	71,36 €
Heizkosten:	37,00 €
USt.:	57,85 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und USt // exkl. Strom

### Provisionsangabe:

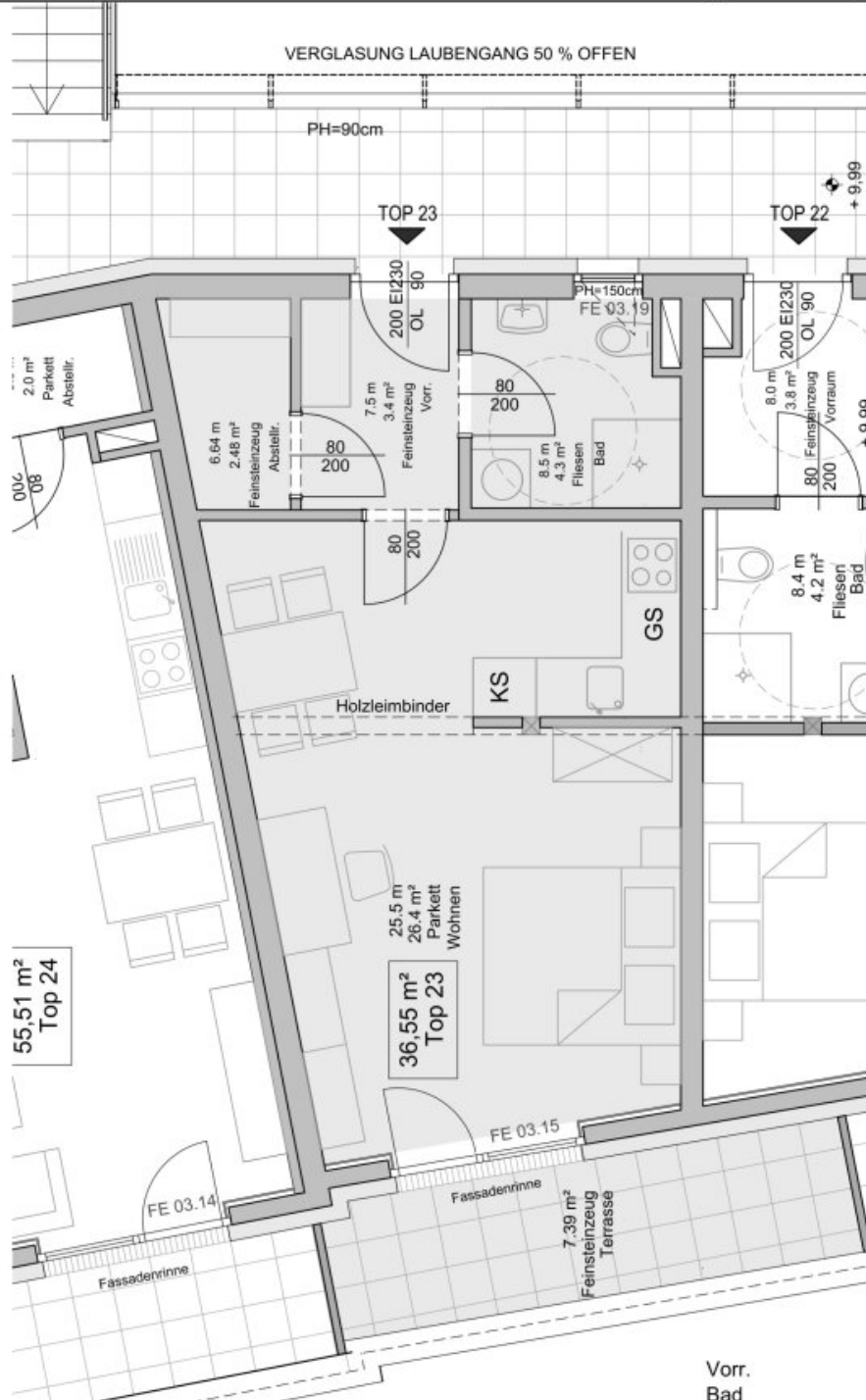
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





Wohn- und Geschäftshaus Georgigasse 2



55,51 m<sup>2</sup>  
Top 24

36,55 m<sup>2</sup>  
Top 23

Vorr.	3.42 m <sup>2</sup>
Bad	4.27 m <sup>2</sup>
Abstellr.	2.48 m <sup>2</sup>
Wohnen	26.38 m <sup>2</sup>
	<b>36,55 m<sup>2</sup></b>

Terrasse 7.39 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### LICHTDURCHFLUTETE 1-ZIMMER-WOHNUNG | GROSSZÜGIGE TERRASSE | MODERNES WOHNGEFÜHL IN TOP-LAGE

- Heller, großzügiger Wohnbereich mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Sonnige Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen
- Durchdachte Raumaufteilung mit praktischem Abstellraum
- Modernes Badezimmer mit Dusche & WC
- Perfekt für Singles, Pendler oder alle mit Anspruch an urbanes Wohnen

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer optimal durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und einer einladenden Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Der großzügig gestaltete Wohn-, Schlaf- und Essbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und schafft durch die offene Gestaltung ein angenehmes Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die großzügige Terrasse, die zusätzlichen Freiraum schafft und zum Entspannen im Alltag einlädt. Ob gemütlicher Morgenkaffee, entspannte Abendstunden oder Zeit mit Freunden – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und für mehr Ordnung sorgt. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und Wohlfühlcharakter macht diese Wohnung zum idealen Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Mietwohnung – ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen!

Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, müssen Besichtigungen in Absprache mit dem

Mieter erfolgen.

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 <25m

Apotheke <275m

Klinik <950m

Krankenhaus <825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <400m

Höhere Schule <450m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <550m

Polizei <700m

### **Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <4.475m

Bahnhof <675m

Flughafen <9.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap