

## **Moderne 2-Zi-Wohnung mit Balkon, Einbauküche & Aufzug in Graz 8054!**



**Objektnummer: 1939/211577**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	651,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	449,21 €
<b>Kaltmiete</b>	591,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,61 €
<b>USt.:</b>	59,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

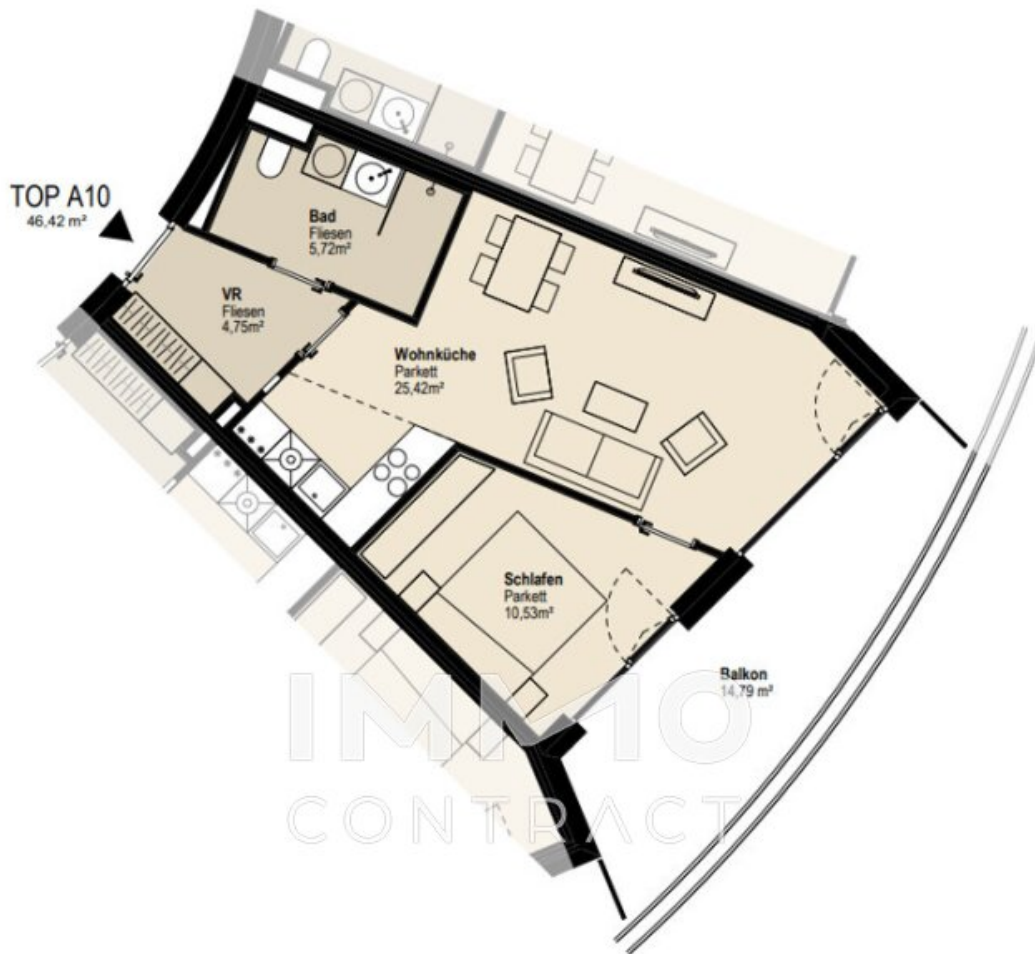


**Richard Böhm**

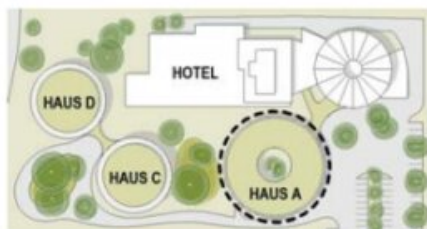




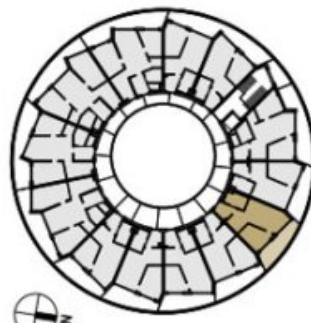




LAGEPLAN



ÜBERSICHTPLAN



**HAUS A | TOP A10**  
**OBERGESCHOSS 1**

WOHNFLÄCHE	46.42 m <sup>2</sup>
TERRASSE / BALKON	14.79 m <sup>2</sup>
KELLERABTEIL	Nr. A10

## Objektbeschreibung

Diese ca. 46,42 m<sup>2</sup> große, geförderte 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß der Straßganger Straße 380a in einem modernen, neu errichteten Wohnhaus.

RAUMAUFTEILUNG: Vorraum, offene Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/WC, Balkon, Kellerabteil.

AUSSTATTUNG: Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden in dem Wohn- und Schlafrum sowie schönen Fliesenböden in den Bädern ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine exklusive Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls zentral mit Fernwärme aufbereitet. Der Wohnung ist darüber hinaus ein Kellerabteil zugeteilt.

LAGE: ruhige und zentrale Lage in der Straßganger Straße 380a , öffentliche Verkehrsmittel sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

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.