

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung, Klimaanlage,
Fußbodenheizung & großzügiger Einbauschränk**



Objektnummer: 7386/20250697
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,88 m ²
Nutzfläche:	42,88 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Gesamtmiete	626,21 €
Kaltmiete (netto)	476,76 €
Kaltmiete	569,28 €
Betriebskosten:	81,38 €
USt.:	56,93 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

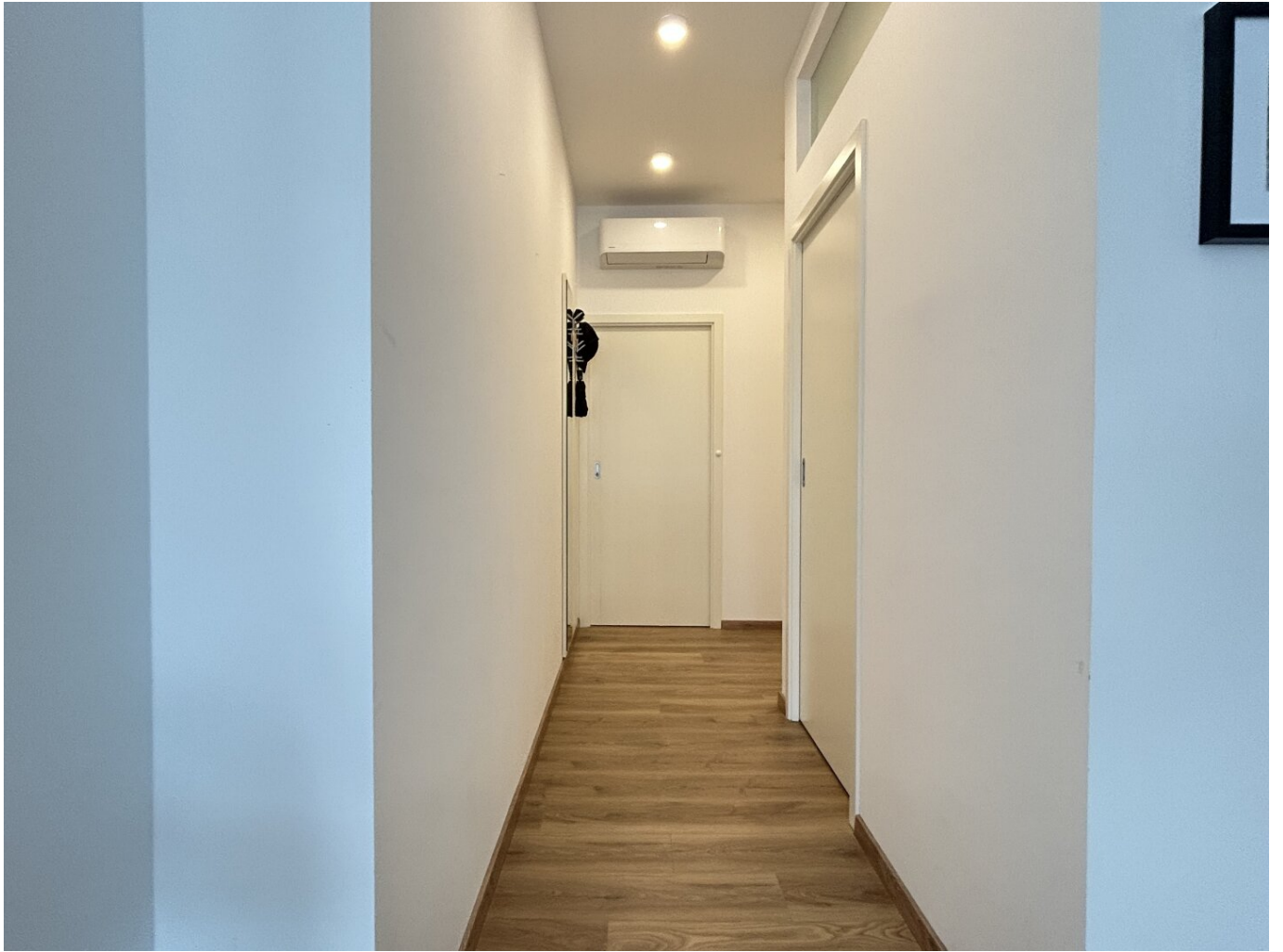
Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730

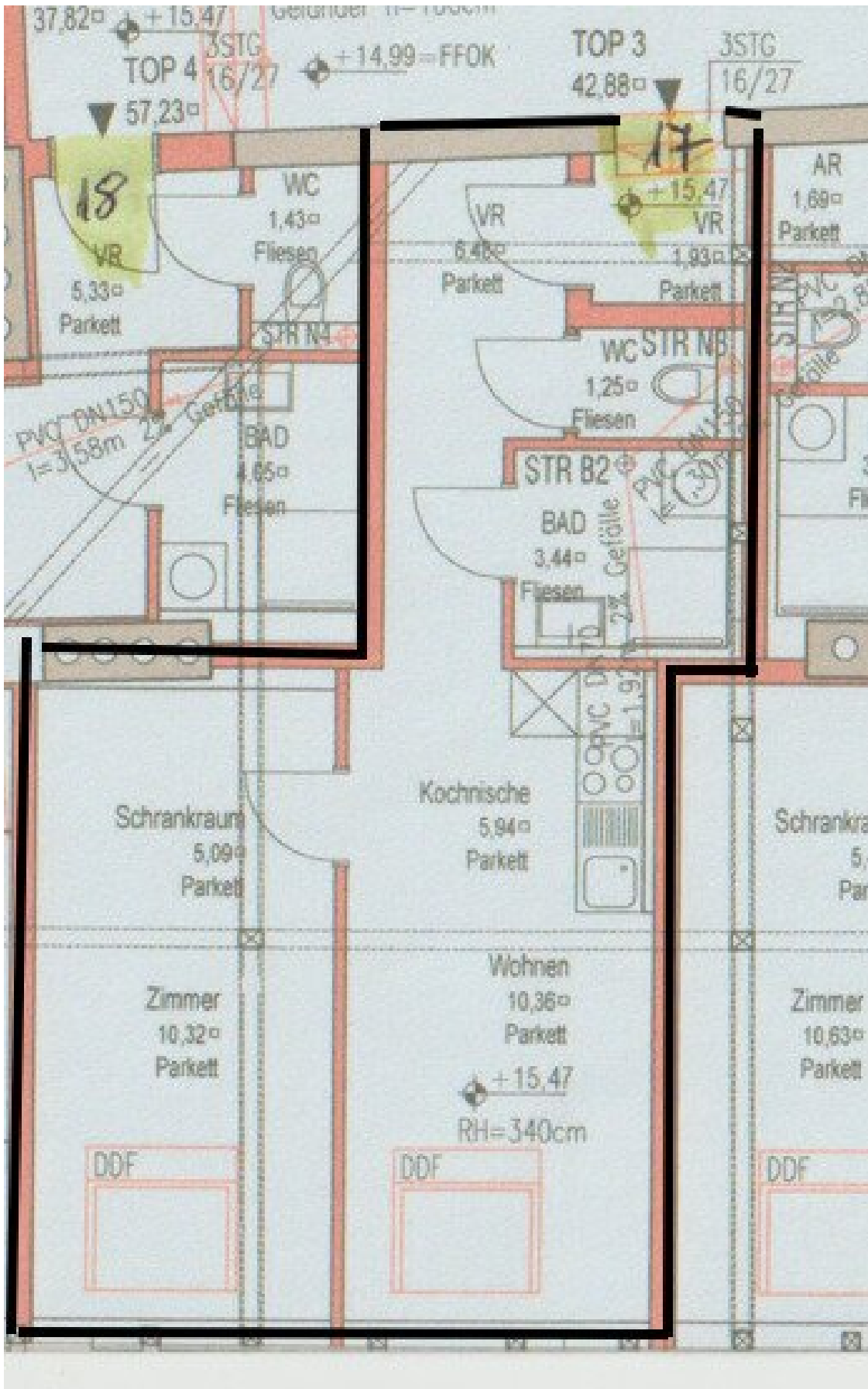
H +43 660 3665730

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









Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, eine Klimaanlage sowie hochwertige Einbaumöbel machen die Wohnung vom ersten Tag an vollständig bezugsfertig – ohne Abstriche.

Ein großzügiger Einbauschränk bietet reichlich Stauraum, Deckenleuchten sind bereits in allen Räumen installiert. Der Lift im Gebäude sorgt für komfortablen Alltag – praktisch und durchdacht bis ins Detail.

Ideal für Singles oder Paare, die eine kompakte, rundum gut ausgestattete Wohnung suchen, in der von Anfang an alles stimmt.

Highlights der Wohnung:

- 42,88 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Lift im Gebäude
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Klimaanlage vorhanden
- sehr **großzügiger Einbauschränk** mit viel Stauraum und Garderobe inkludiert
- Deckenleuchten in der gesamten Wohnung vorhanden

Lage:

Die Brockmanngasse zählt zu den begehrten Wohnlagen von Graz. Die Nähe zu **Jakominiplatz** und **Dietrichsteinplatz** garantiert eine **hervorragende Anbindung** an Bus und Straßenbahn – ideal, um jeden Punkt der Stadt schnell zu erreichen, sei es die Arbeit, die Universität oder die Innenstadt.

Genießen Sie die Vorzüge einer gepflegten, stilvoll sanierten Altbauwohnung in einer

lebendigen und dennoch ruhigeren Lage. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem **Lebensqualität und Komfort** perfekt zusammenfinden.

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 <125m
Apotheke <300m
Klinik <425m
Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <300m
Kindergarten <75m
Universität <150m
Höhere Schule <650m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <375m
Polizei <925m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <150m
Autobahnanschluss <4.175m
Bahnhof <1.325m
Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap