

**2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – inkl. hochwertiger
Einrichtung übernehmbar**



Objektnummer: 7386/20250702

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schanzelgasse 63
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	74,80 m ²
Nutzfläche:	74,80 m ²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Gesamtmiete	907,51 €
Kaltemiete (netto)	521,73 €
Kaltemiete	686,29 €
Betriebskosten:	164,56 €
Heizkosten:	127,16 €
USt.:	94,06 €
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

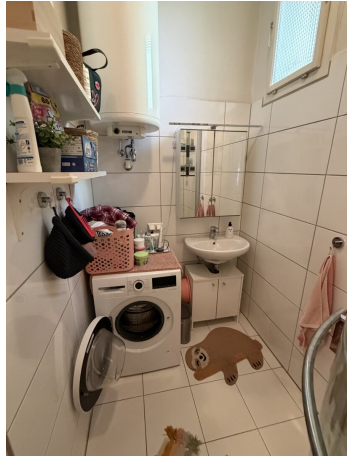
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





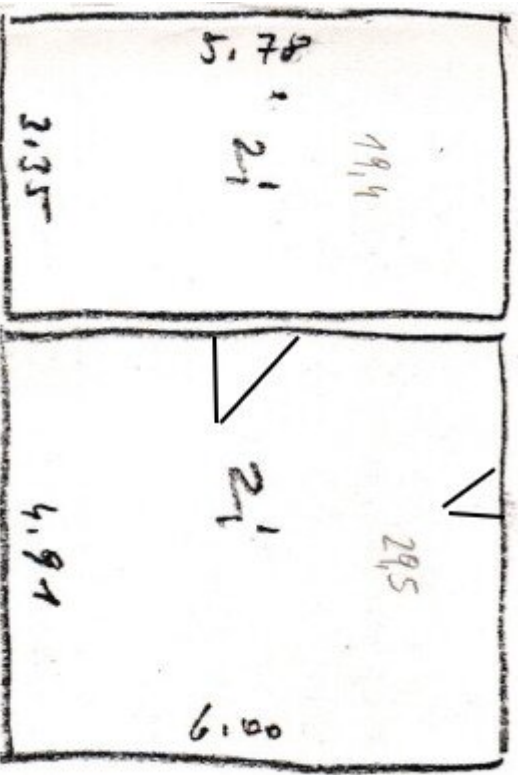
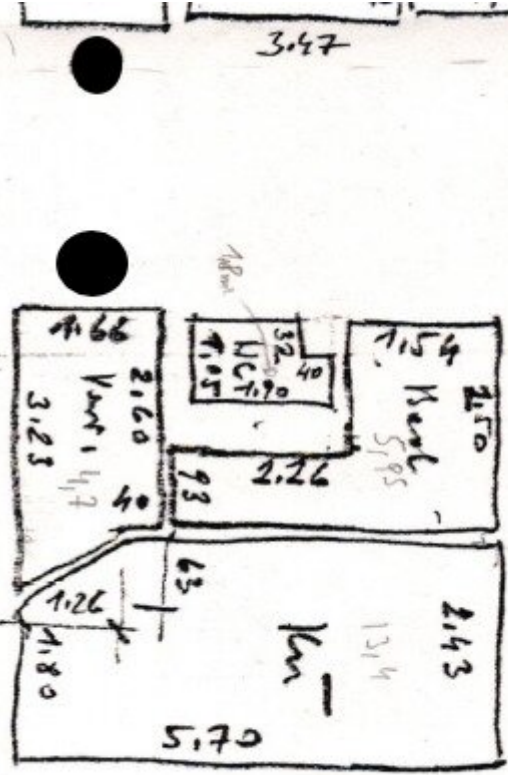








2.40
Hd.
1.20



74, 75 ≈ 75m²

Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte und helle 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock mit einer Wohnfläche von 75 m² präsentieren zu dürfen. Die Wohnung überzeugt durch zwei großzügig geschnittene, vollwertige Zimmer sowie eine separate Küche, die Platz für einen Esstisch bietet. Von der Küche aus gelangt man bequem auf den Balkon. Bad und WC sind getrennt, was den Alltagskomfort deutlich erhöht, und eine Gaszentralheizung sorgt jederzeit für eine angenehme Wärme in den eigenen vier Wänden.

Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist die Möglichkeit, die Wohnung weitgehend möbliert zu übernehmen: Sämtliche Einrichtungsgegenstände sind maximal vier Jahre alt und befinden sich in einem sehr gepflegten, guten Zustand; sie stammen überwiegend von bekannten Marken wie Maison du Monde, IKEA und Westwing. Besonders erwähnenswert ist der große PAX-Kleiderschrank im Schlafzimmer mit einer Breite von rund drei Metern und einer Höhe von 2,36 Metern inklusive kompletter Inneneinrichtung, der idealerweise im Zuge der Übernahme erhalten bleiben soll. Auch die vorhandenen Lampen verbleiben in der Wohnung.

Im Schlafzimmer stehen unter anderem ein Boxspringbett im Format 160 × 200 cm, zwei Nachttische, eine Kommode, ein Schminktisch sowie der bereits erwähnte PAX-Schrank zur Übernahme bereit. Im Wohnzimmer erwarten Sie eine offene Bücherwand, eine rund 2,5 Meter lange Vintage-Kommode, diverse Bilder und eine Stehlampe, ein Sofa mit passendem Pouf, ein heller Sessel, ein Couchtisch, ein großer Teppich, die TV-Möbel sowie ein kleiner Schrank und ein Fernseher aus dem Jahr 2022. Ein Ledersessel sowie ein Schreibtisch samt Sessel, die auf den Fotos zu sehen sind, sind hingegen nicht Teil der Möbelübernahme. In der Küche stehen eine Kaffee-Kommode, ein runder Esstisch mit Stühlen, ein Küchenschrank inklusive Geräten wie Airfryer und Mikrowelle sowie bei Bedarf das komplette Geschirr zur Übernahme bereit. Im Badezimmer finden sich ein Bosch-Waschtrockner aus dem Jahr 2022, ein Waschtischunterschrank, ein Spiegelschrank sowie zwei Wandregale, und im Vorzimmer steht eine praktische Garderobe mit Haken und Schuhaufbewahrung zur Verfügung.

Die gesamte beschriebene Einrichtung kann gegen eine Ablöse in Höhe von 3.500 € übernommen werden – eine attraktive Möglichkeit, sich den Aufwand und die Kosten einer kompletten Neueinrichtung zu ersparen.

Für weitere Fragen und Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <50m

Apotheke <75m

Klinik <50m

Krankenhaus <175m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <200m

Universität <400m

Höhere Schule <1.875m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <300m

Polizei <225m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <5.150m

Bahnhof <2.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap