

Neuwertige und Energieeffiziente WG-taugliche 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage – Graz St. Peter!



Objektnummer: 2077/176

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Peter Hauptstraße 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,11 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 22,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	639,00 €
Kaltmiete (netto)	562,80 €
Kaltmiete	639,00 €
Betriebskosten:	76,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

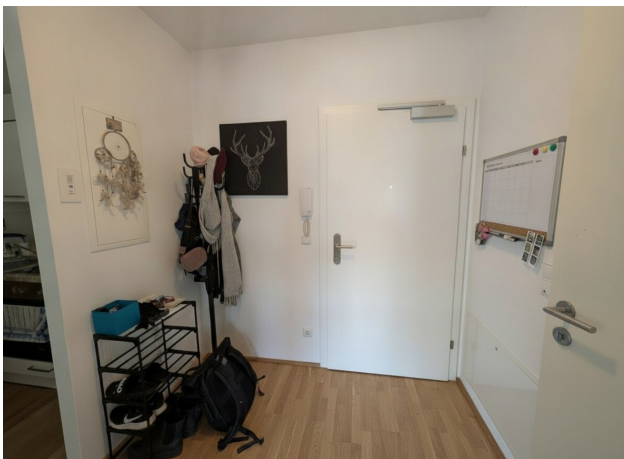
Gregor Andrekowitsch

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

BESCHREIBUNG

Diese gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** im modernen **Niedrigenergiehaus** (Baujahr 2015, Energieklasse A) besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, erstklassige Ausstattung und eine **besondere Lage in Graz St. Peter**.

Die bisherige Mieterin verlässt die Wohnung nach erfolgreichem Studienabschluss und Rückkehr nach Deutschland – die Wohnung befindet sich in tadellosem, neuwertigen Zustand.

Einzelne Möbelstücke können optional und zu fairen Konditionen übernommen werden – individuelle Abstimmung möglich.

MIETKONDITIONEN / SONSTIGES

- **Verfügbar ab:** 01.09.2026

- **Miete:** 639,00 € Gesamtmiete inkl. Betriebskosten & Steuern, exkl. Heizung & Strom
 - **Heizkosten:** aktuell nur ca. 19 €/Monat – dank Energieklasse A und moderner Dämmung!

 - **Warm-/Kaltwasserkosten:** aktuell nur 19 €/Monat

 - **Stromkosten:** aktuell nur 26 €/Monat

- **Kaution:** 3 Monatsmieten (1.917,00 €)

- **Mietdauer:** 3 Jahre mit Option auf Verlängerung; für den Mieter bindend für 1 Jahr

- Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip – für den Mieter keine Provision!
- **Haustiere:** Leider nicht erwünscht
- **Möbel:** Einbauküche & Bad inklusive; Übernahme einzelner Möbelstücke der Vormieterin nach individueller Absprache möglich

Die Wohnung eignet sich perfekt für Studierende (alleine oder in einer 2er-WG), für ein junges Paar oder Singles, die Wert auf hochwertige Ausstattung, niedrige Energiekosten und eine zentrale, gut angebundene Lage legen.

Die Wohnung im Überblick:

- **Etage:** 1. Stock, bequem erreichbar durch einen Lift
- **Baujahr:** 2015, modernes Niedrigenergiehaus (HWB 22, Klasse A)
- **Wohnfläche:** ca. 37 m², ideal aufgeteilt in 2 idente Zimmer
- **Heizung:** Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, über Fernwärme
- **Fenster:** 3-fach-Verglasung mit Schallschutz
- **Lüftung:** Komfortlüftung für ein angenehmes Raumklima
- **Internet:** Glasfaser-Hochgeschwindigkeitsanschluss (bis zu 1.000 Mbit/s)

Zimmeraufteilung:

- **Schlafzimmer 1:** 11 m² mit großen Glasfronten und elektrischen Außenjalousien

- **Schlafzimmer 2: 11 m²**, ebenfalls mit Glasfronten und elektrischen Außenjalousien
- **Küche:** Vollausgestattet mit Backofen, Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler und Platz für einen Esstisch für 2 Personen
- **Bad:** Modernes 5 m² Bad mit Dusche, WC, Sprossenheizkörper, Waschbecken mit Spiegelschrank, Waschmaschinenanschluss und Fußbodenheizung
- **Flur:** Geräumiger 5 m² Eingangsbereich mit Platz für Garderobe – von hier aus sind alle Räume zentral begehbar

Weitere Annehmlichkeiten:

- **Kellerabteil** inklusive (mit Steckdose & Licht)
- Großer überdachter **Fahrradabstellplatz**
- **Besucherparkplätze** vorhanden

LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung liegt in der attraktiven **St. Peter Hauptstraße**, einer der beliebtesten und grünsten Wohngegenden in Graz. Der Mix aus **hervorragender Infrastruktur und grüner Umgebung** bietet die ideale Balance zwischen urbanem Leben und Erholung.

- **Bus:** Die nächste Bushaltestelle (Linie 63, 64 u.v.m.) ist nur 1 Gehminute entfernt – in 10 Minuten erreicht man die Innenstadt!
- **Straßenbahn:** Die nächste Straßenbahnstation (Linie 6) ist in 2 Gehminuten erreichbar und bringt Sie in gut 10 Minuten in die Grazer Altstadt.

- **Universität:** Nur 150 m entfernt – ideal für Studierende!
- **Supermärkte:** Billa in 200 m (3 min zu Fuß), Spar in 350 m (5 min)
- **Gastronomie:** Café Bar Cuba direkt gegenüber, Baristas Coffeeshop in ca. 5 Gehminuten
- **Apotheke:** 475 m (ca. 5 Gehminuten)
- **Ärzte & Bank:** Mehrere Arztpraxen sowie eine Bank im Umkreis von 200 m
- **Naherholung:** Eustacchio-Gründe und Tennisplatz Waltendorf jeweils ca. 10 Minuten zu Fuß

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <200m

Apotheke <475m

Klinik <1.700m

Krankenhaus <2.300m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <100m

Universität <150m

Höhere Schule <1.700m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <350m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <200m
Post <775m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <125m
Straßenbahn <125m
Autobahnanschluss <3.050m
Bahnhof <1.525m
Flughafen <8.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap