

**MODERNE SINGLE-WOHNUNG | 32 M<sup>2</sup> | SONNIGER  
BALKON | RUHIGE HOFLAGE**



mögliche Einrichtung - Wohnbereich

**Objektnummer: 7585/19765**

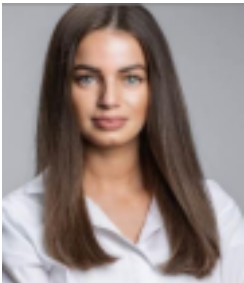
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,84
Gesamtmiete	547,77 €
Kaltmiete (netto)	323,65 €
Kaltmiete	463,06 €
Betriebskosten:	92,17 €
Heizkosten:	32,00 €
USt.:	52,71 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**





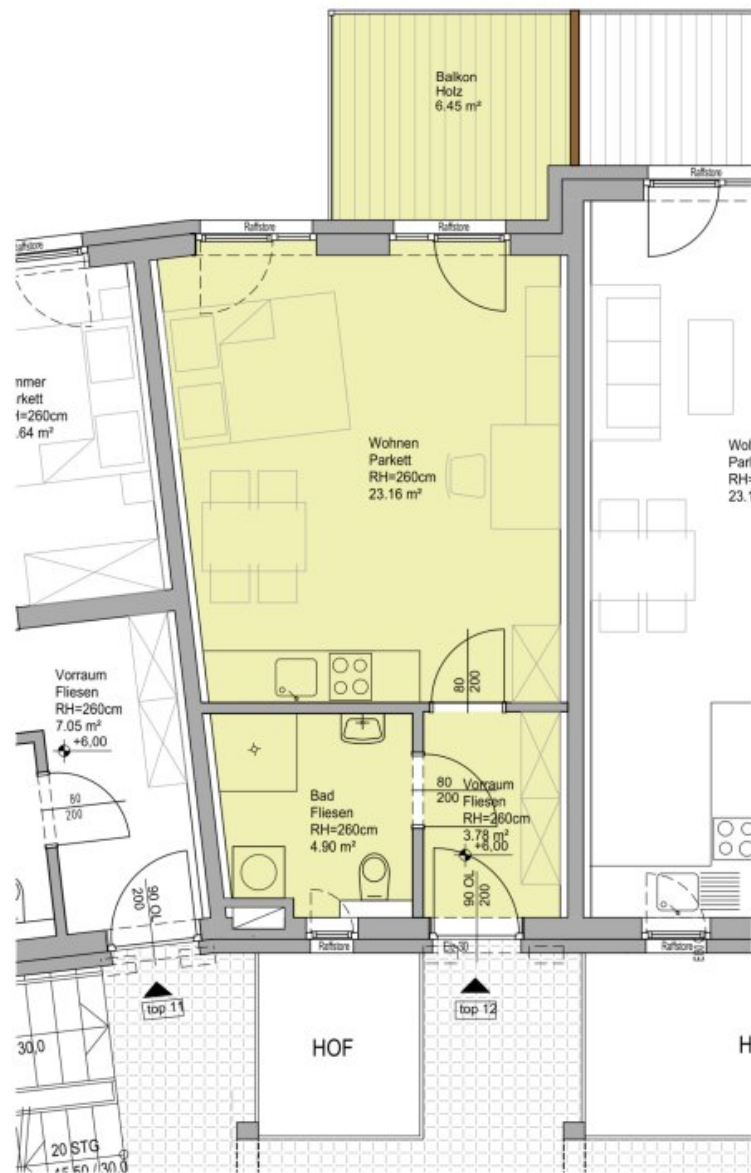
Projekt Augasse 9 der ProWert Beteiligung & Verwaltung GmbH & Co KG  
 Kaiserfeldgasse 22, 8010 Graz  
**Wohnungen Augasse 9, 8020 Graz**

WOHNUNG

**TOP 12**

GESCHOSS

**2.OG**



TOP 12	
Vorraum	3,78 m <sup>2</sup>
Bad	4,90 m <sup>2</sup>
Wohnen	23,16 m <sup>2</sup>
	31,84 m <sup>2</sup>
Balkon	6,45 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### **MODERNE SINGLE-WOHNUNG | SONNIGER BALKON | RUHIGE HOFLAGE | TOP-INFRASTRUKTUR**

- ? Ca. 31,84 m<sup>2</sup> optimal genutzte Wohnfläche
- ? Sonniger Balkon mit rund 6,45 m<sup>2</sup>
- ? Heller Wohn- und Schlafbereich mit durchdachtem Grundriss
- ? Ruhige Hoflage mit angenehmer Wohnatmosphäre
- ? Attraktiver Standort mit ausgezeichneter Infrastruktur

Diese charmante Wohnung in der Augasse 9 überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und ein modernes Wohnkonzept. Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und der praktische Vorraum sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Entspannen, Verweilen und Genießen sonniger Stunden einlädt. Die ruhige Hofausrichtung sorgt dabei für eine angenehme Wohnqualität mitten in der Stadt.

Dank der kompakten Größe eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Studenten, Pendler, die auf der Suche nach einer Immobilie in guter Lage sind.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung!**

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 <650m

Klinik <950m

Krankenhaus <1.800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <475m

Kindergarten <325m

Universität <1.575m

Höhere Schule <1.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <850m

Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <825m

Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.825m

Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap