

## **Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit 64,46 m<sup>2</sup> in Graz 8020**



**Objektnummer: 7939/2300163050**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	157,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,32
<b>Gesamtmiete</b>	618,43 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	407,49 €
<b>Kaltmiete</b>	545,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,86 €
<b>Heizkosten:</b>	16,85 €
<b>USt.:</b>	56,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company**    
@immocompany

Wir geben Menschen  
ein neues  
**Zuhause** 

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz (8020) überzeugt mit einer optimalen Raumaufteilung, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Mit einer Wohnfläche von 64,46 m<sup>2</sup> eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein besonderes Plus ist das getrennte WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Kunststofffenster sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Das Wohnhaus wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und überzeugt durch seinen gepflegten Zustand.

### Top-Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsgünstigen Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen. Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Familien profitieren von nahegelegenen Schulen und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und sorgen für kurze Wege im Alltag.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- 64,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 helle Zimmer
- Getrenntes WC
- Gepflegtes Wohnhaus in Ziegelmassivbauweise
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung

- Ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe

Kosten:

- Monatsmiete inkl. Betriebskosten: **€ 618,43**
- Heizkosten: **€ 111,36**
- Kautiön: **3 Bruttomonatsmieten**

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, eine ausgezeichnete Lage und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap