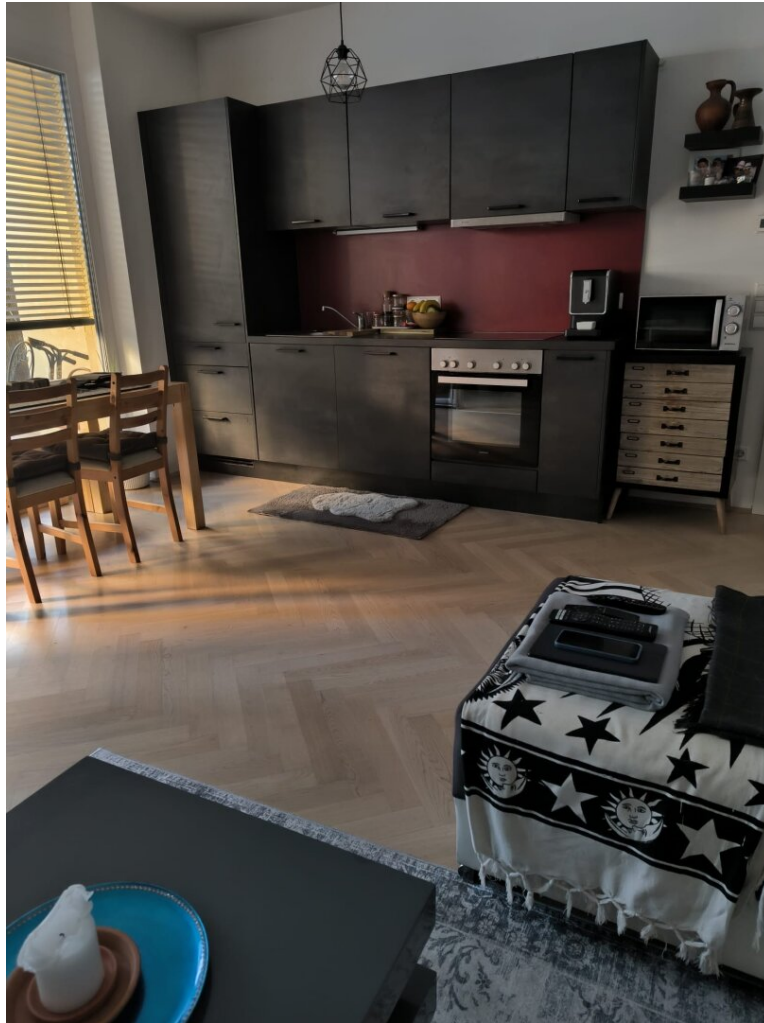


**2 Zimmer, Terrasse, Fischgrätenparkett – hochwertige  
Erdgeschoßwohnung nahe der Mur**



**Objektnummer: 7386/20250707**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße 33
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	48,97 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	854,81 €
Kaltmiete (netto)	492,60 €
Kaltmiete	708,64 €
Betriebskosten:	132,92 €
Heizkosten:	56,70 €
USt.:	89,47 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

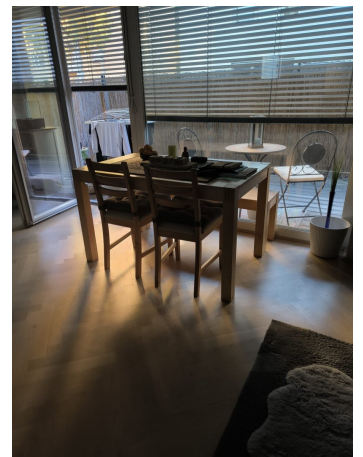
Immobilien Huber  
Kaiserfeldgasse 22 / 11  
8010 Graz

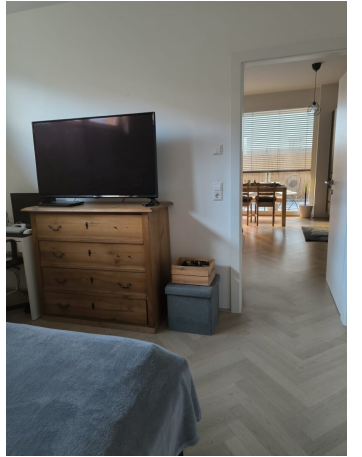
T +43 660 3665730

H +43 660 3665730

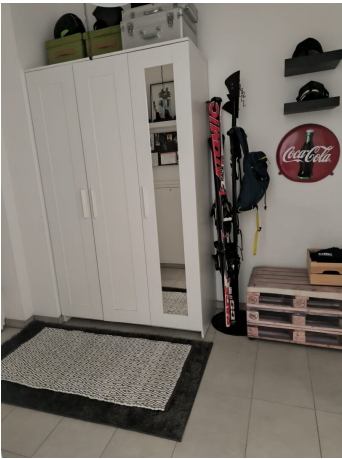
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur









# K33

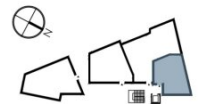
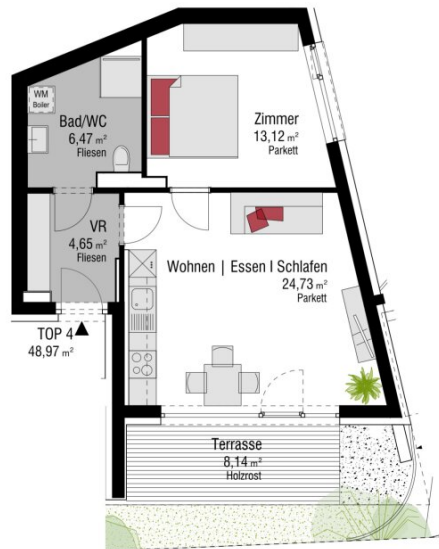
© arch X

## TOP 4 Erdgeschoss

1-Zimmer

Nettonutzfläche 48,97 m<sup>2</sup>

Terrasse 8,14 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5

## Objektbeschreibung

Hochwertig, ebenerdig und komplett unkompliziert – diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verbindet modernen Wohnkomfort mit einem Hauch Eleganz. Seit dem Erstbezug 2020 liebevoll gepflegt, erwartet Sie hier ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

### Ihre Vorzüge auf einen Blick:

**Hochwertige Ausstattung** – Wunderschöner Parkettboden im edlen Fischgrätenmuster verleiht jedem Raum ein stilvolles, warmes Ambiente

**Eigene Terrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>)** – Ihr privater Rückzugsort für den Morgenkaffee oder gemütliche Sommerabende

**Fernwärme-Fußbodenheizung** – angenehme, gleichmäßige Wärme und niedrige Nebenkosten, ganz ohne sichtbare Heizkörper

### Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, was für eine angenehme Wohnatmosphäre und wenig Verkehr sorgt – ideal für alle, die Ruhe schätzen. Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Anbindung: Die Mur liegt nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu erholsamen Momenten im Grünen ein, der nahegelegene Kalvarienberg zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten. Dabei müssen Sie auf kurze Wege ins Zentrum, Nahversorgung und Gastronomie nicht verzichten.

Die Wohnung wird bis zum **31.12.2034 zu einem geförderten Mietzins** vermietet.

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 <225m

Apotheke <700m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <1.525m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <375m  
Universität <1.200m  
Höhere Schule <975m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.300m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <500m  
Polizei <1.125m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <675m  
Autobahnanschluss <4.975m  
Bahnhof <1.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap