

**| STILVOLLE 2-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG | 2. OG | ca.
76,21m² | BESTLAGE | HAUPTPLATZ | INNENSTADT**



Objektnummer: 1162949

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,21 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 134,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Gesamtmiete	1.237,19 €
Kaltmiete (netto)	796,39 €
Kaltmiete	970,91 €
Betriebskosten:	174,52 €
Heizkosten:	140,99 €
USt.:	125,29 €
Provisionsangabe:	

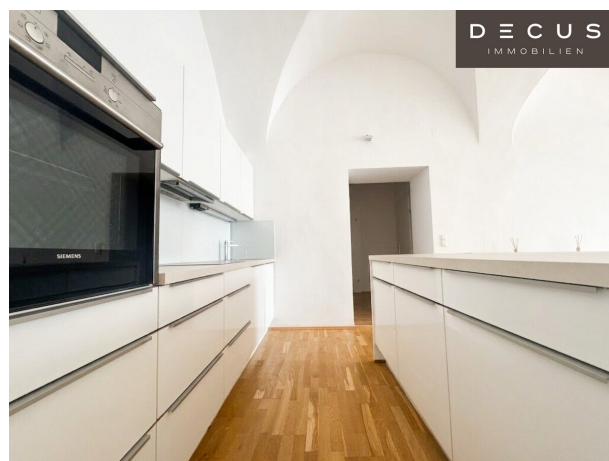
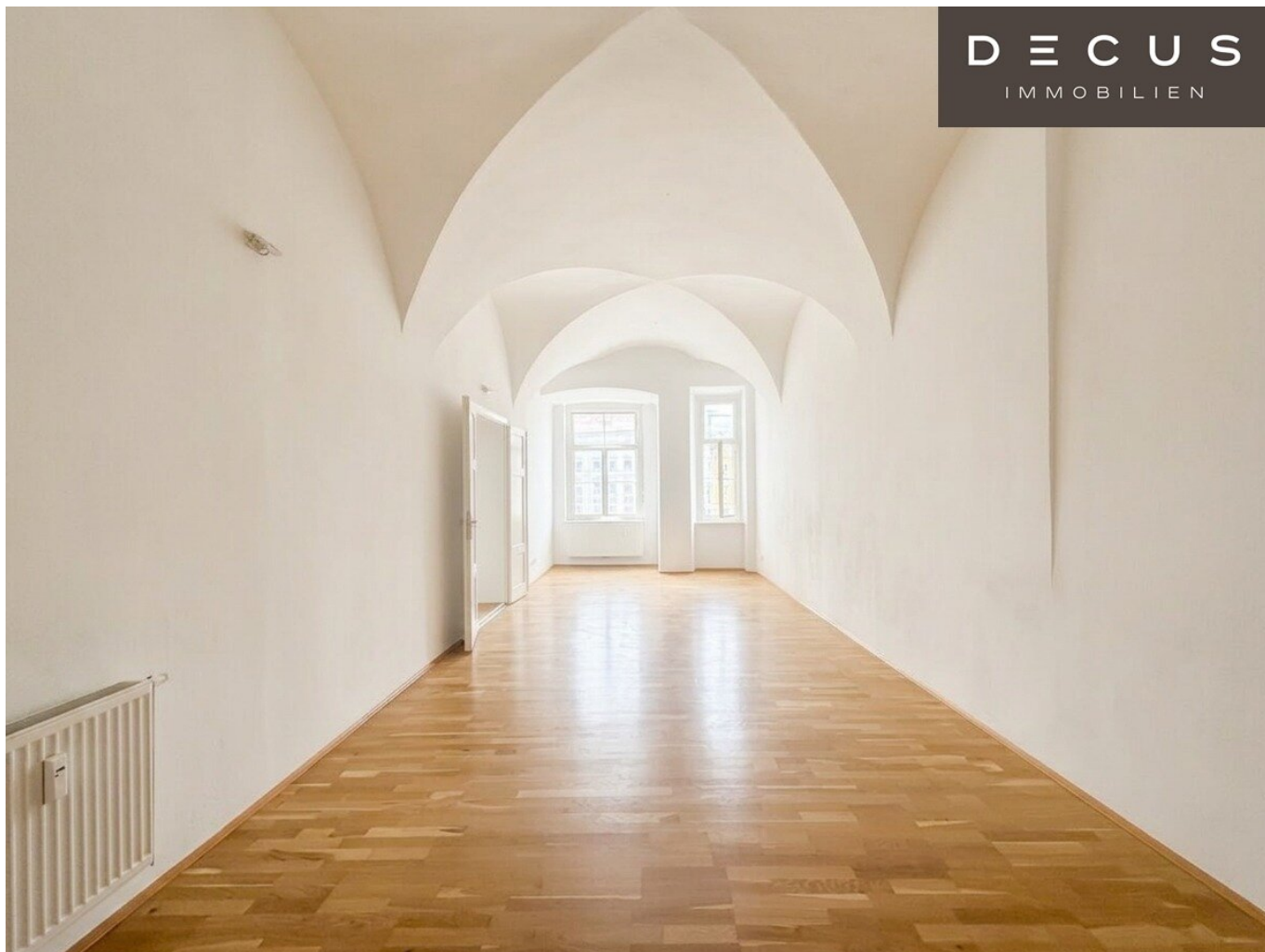
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

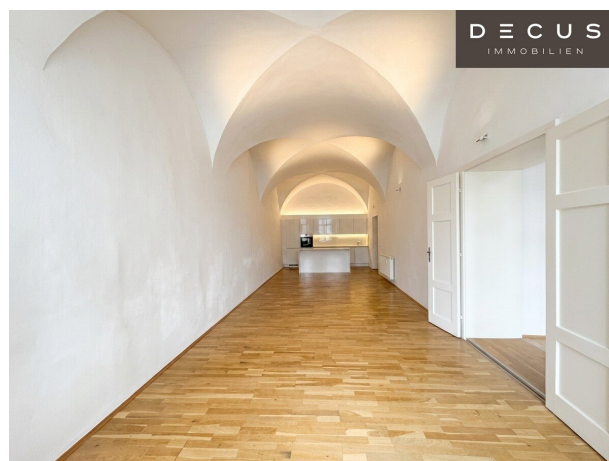
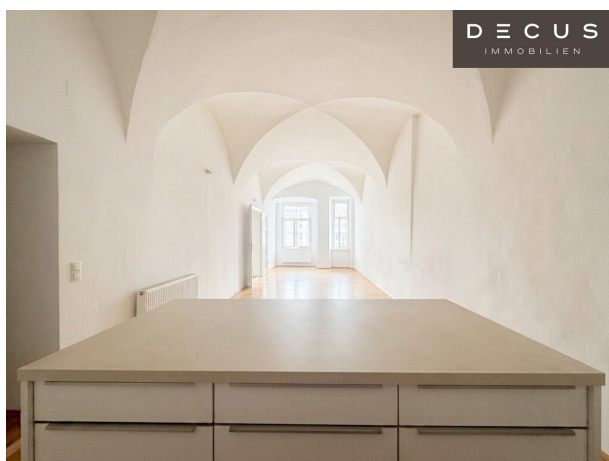
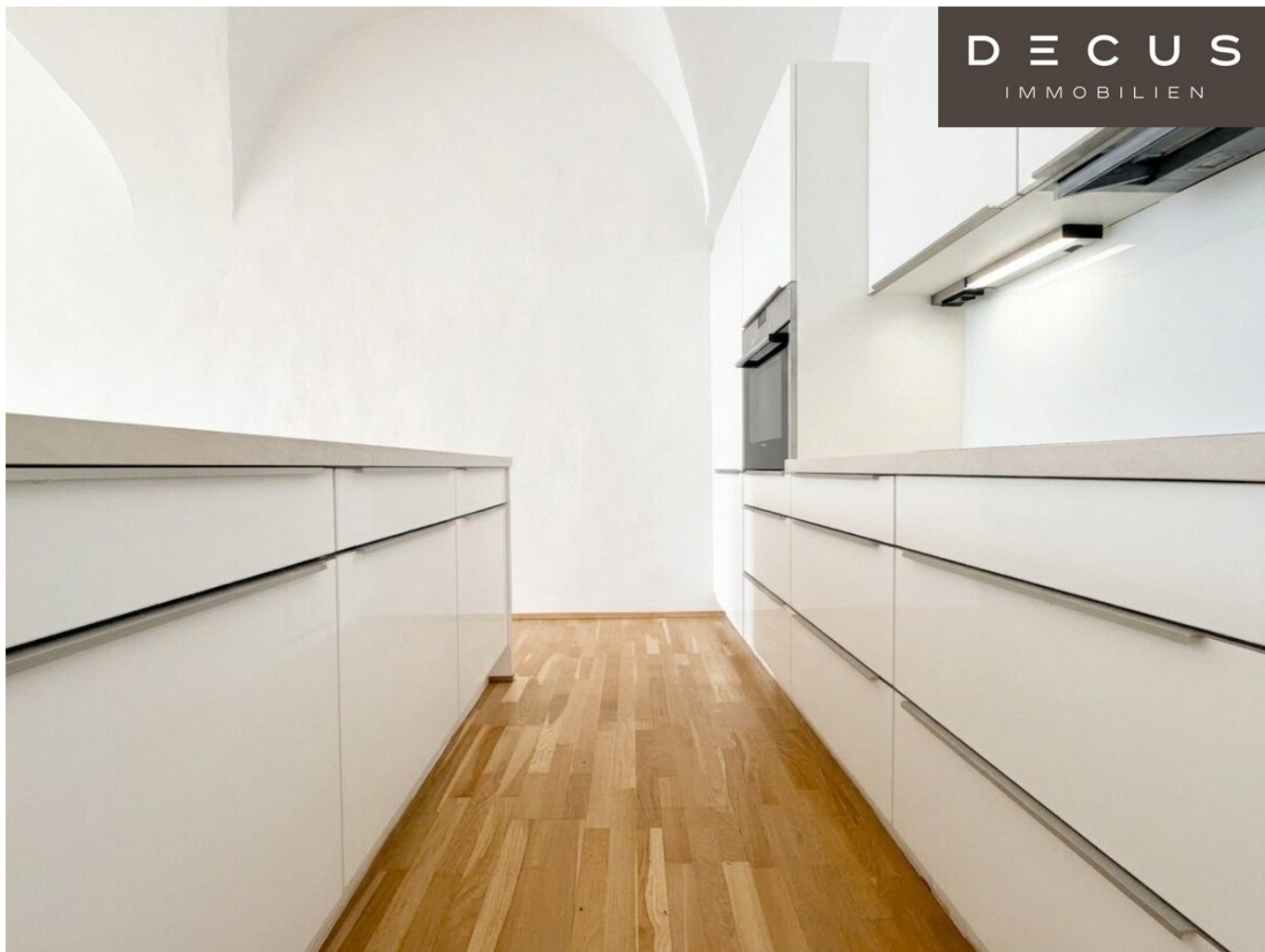
Ihr Ansprechpartner

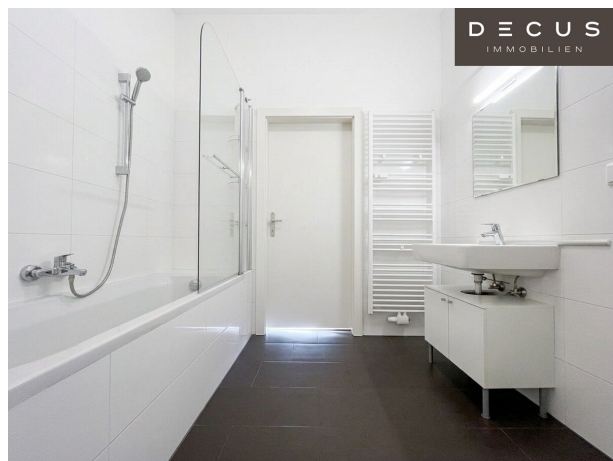
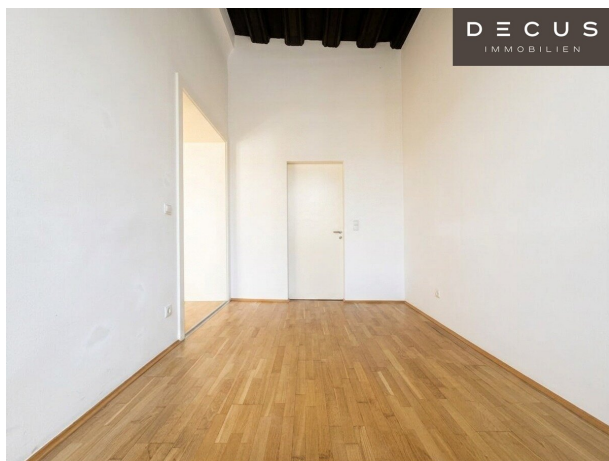
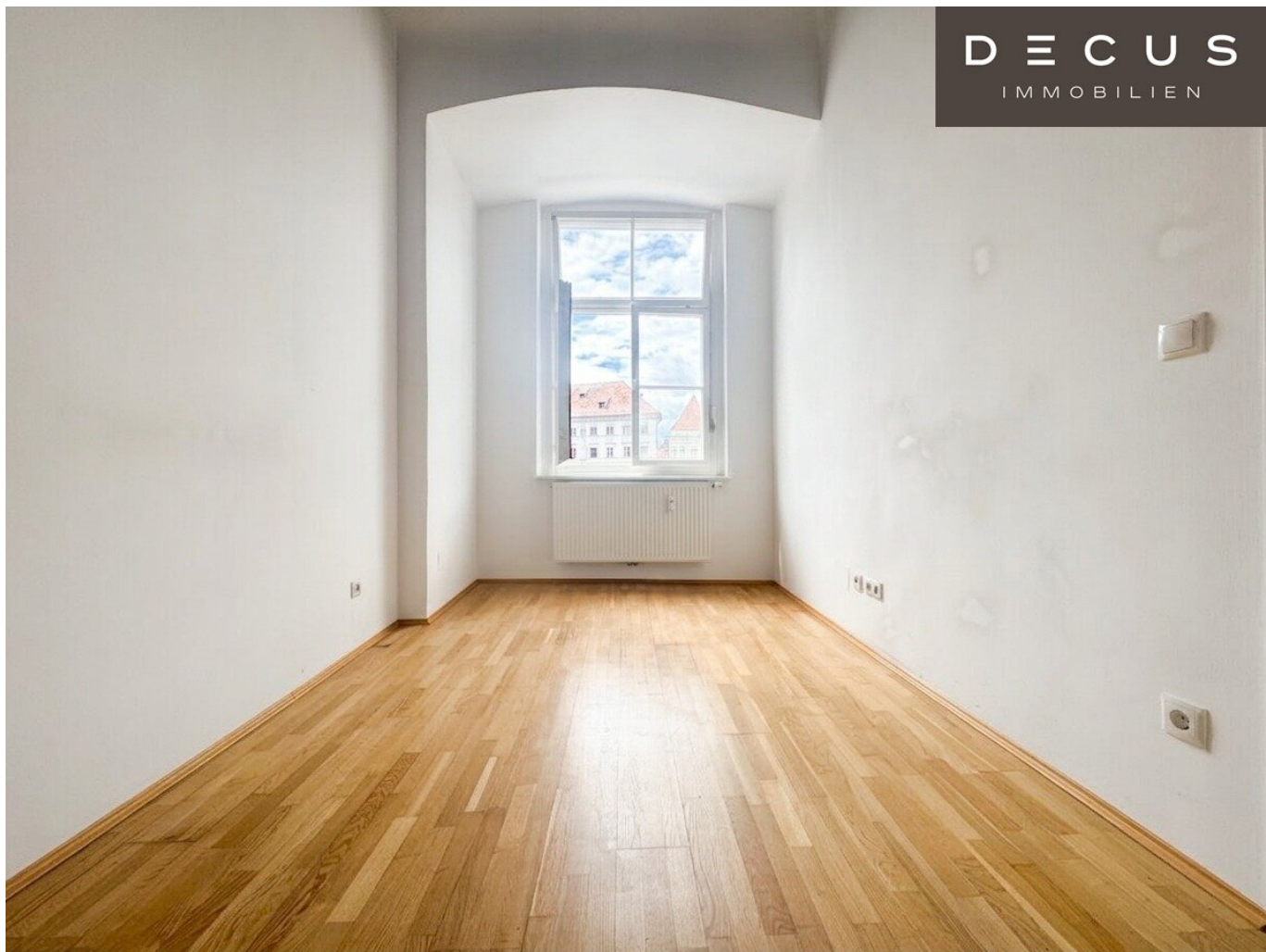


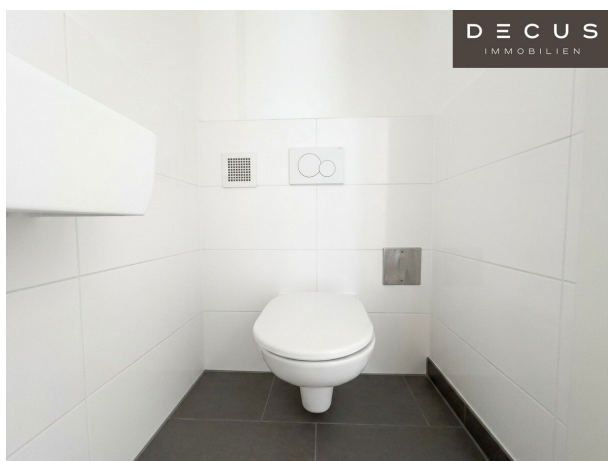
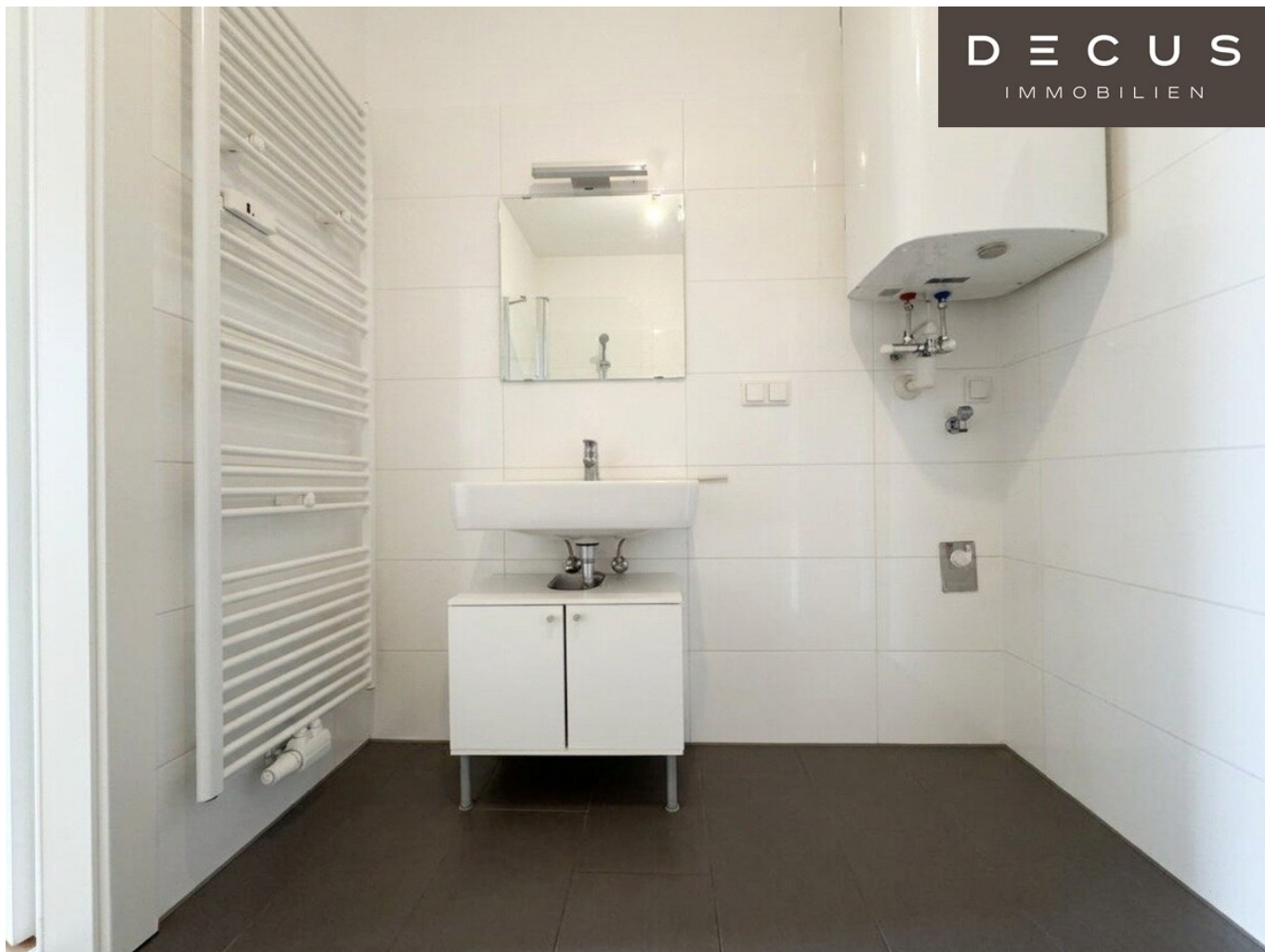
Katharina Hammerl

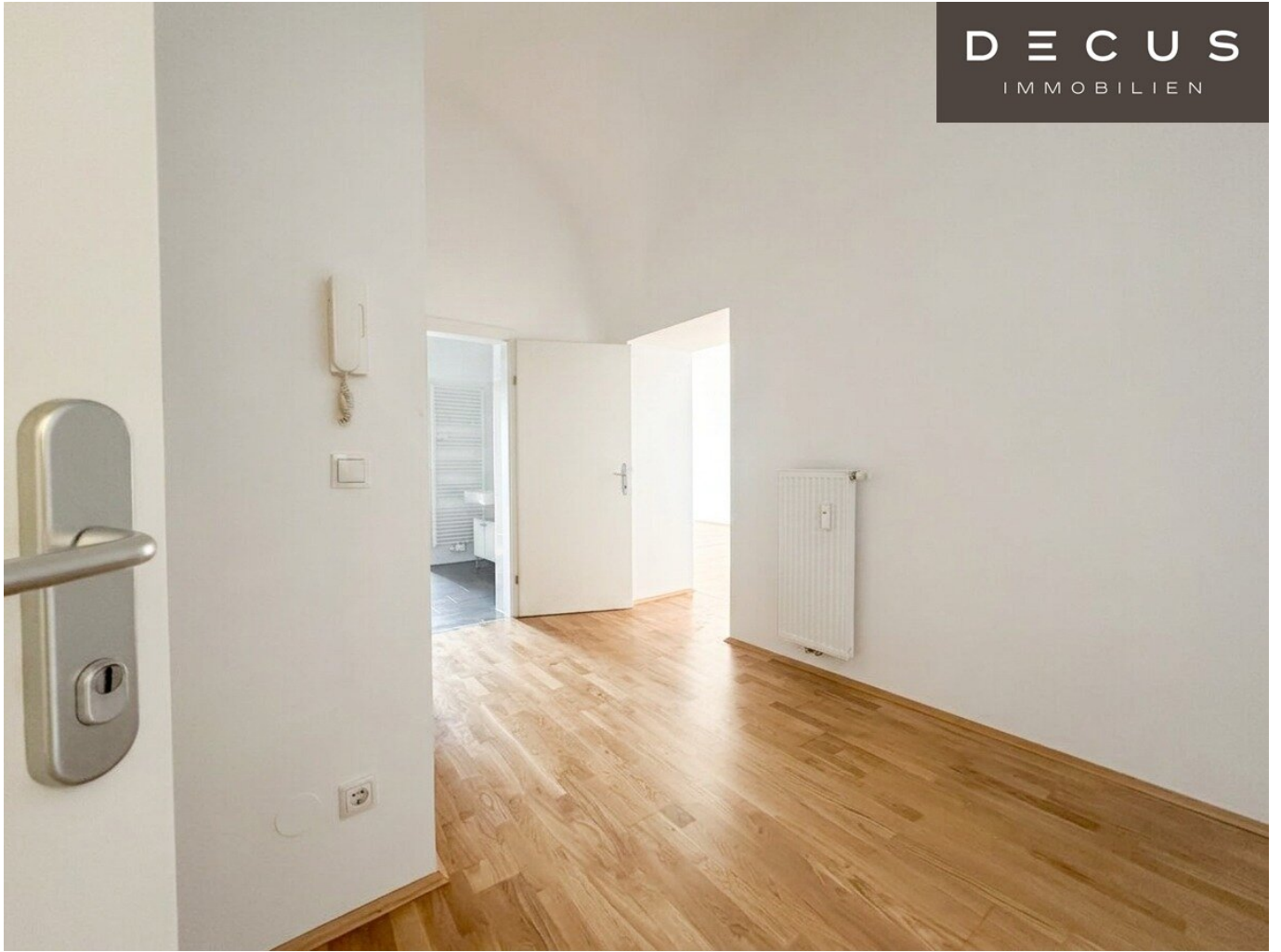
DECUS Immobilien GmbH











DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen und Büros in dieser außergewöhnlich beliebten Lage im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich am Grazer Hauptplatz, direkt in der Innenstadt, was das Wohnen und Arbeiten hier sehr attraktiv und entspannt macht.

Aufgrund des hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der umfassenden Radwege, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Für den eigenen PKW stehen allerdings in unmittelbarer Nähe auch mehrere Parkhäuser zur Verfügung.

Bewohner und Geschäftsleute können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Lage bietet somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung im Herzen von Graz – ca. 76,21 m² im 2. Obergeschoss

Entdecken Sie diese elegante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Zentrum von Graz. Mit ca. 76,21 m² bietet sie den perfekten Raum für Singles, Paare oder Berufstätige, die urbanes Wohnen mit Stil schätzen.

Ausstattung & Highlights:

- **Stilvolles Ambiente:** Modernes Design und hochwertige Ausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.
- **Helle & hohe Räume:** Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Atmosphäre.
- **Offene & großzügige Wohnküche:** ca. 43,13m² - moderne & hochwertige Ausstattung

- **1 Zimmer**
- **Bad:** Badewanne & Handtuchheizkörper
- **WC**
- **Abstellraum**
- **2. Obergeschoss:** Mit Blick auf den Hauptplatz (ohne Lift).
- **Zentrale Lage:** Im Herzen von Graz, nur wenige Gehminuten zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Highlights und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die das urbane Leben in Graz in einer stilvollen Umgebung genießen möchten.

Gerne stehe ich für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Hinweis: Die veröffentlichten Bilder dienen zur besseren Visualisierung und sind KI-optimiert. Die Abbildungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <750m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.250m
Bahnhof <250m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap