

Ruheinsel mit Loggia, Garten und Garage in Graz-Geidorf



Objektnummer: 1963/101

Eine Immobilie von Katja Cruz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	97,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.200,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

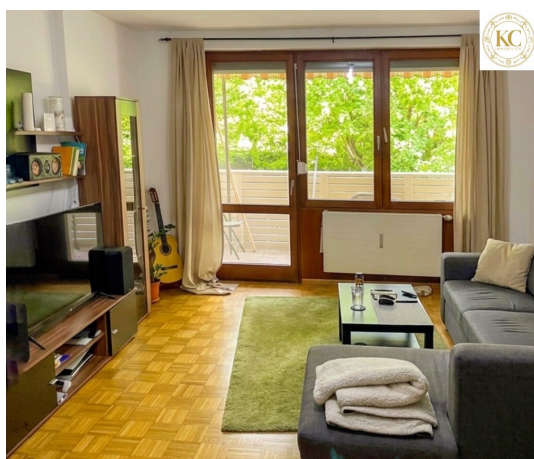
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ina Rosa Cruz

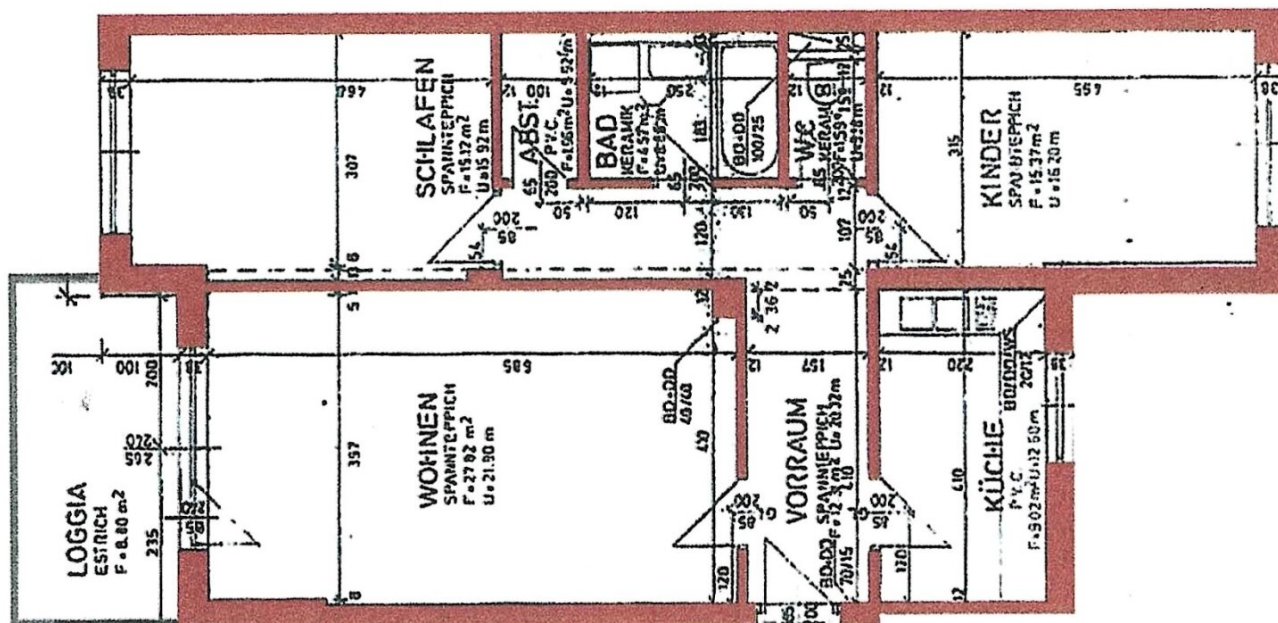
Katja Cruz Immobilien
Graben 12 / 1-3
1010 Wien











Objektbeschreibung

Diese großzügige, rund 97 m² große 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Wohngegend Graz-Geidorf verbindet urbanes Wohnen mit einer außergewöhnlich ruhigen Atmosphäre. Trotz der zentralen Lage genießen Sie einen wunderschönen Blick ins Grüne und können sowohl auf der ca. 9 m² großen Loggia als auch im weitläufigen Gemeinschaftsgarten entspannen.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Loggia. Die großen Fenster schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre und bieten einen idyllischen Ausblick in den Garten. Die separate, gut ausgestattete Küche befindet sich direkt gegenüber des Essbereichs und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei großzügige, voneinander getrennte Schlafzimmer zur Verfügung. Diese Raumaufteilung eignet sich insofern ideal für Paare, Familien, WGs, Homeoffice-Beschäftigte oder Singles. Badezimmer und WC sind getrennt und sorgen für zusätzliche Privatsphäre.

Die Wohnung befindet sich von der Adresse her in der Grabenstraße, allerdings ist das gesamte Gebäude von der Straße nach hinten verlegt und dadurch komplett vom Verkehrslärm geschützt. Obwohl sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie diverse Cafés, Bäckereien und Supermärkte in unmittelbarer Nähe befinden, vermittelt der ruhige Garten beinahe das Gefühl, außerhalb der Stadt zu wohnen. Dank der ausgezeichneten Anbindung an Bus und Straßenbahn erreichen Sie die Grazer Innenstadt, die Universität, Andritz oder das LKH schnell und bequem.

Ein besonderes Plus ist die Garage direkt im Haus, deren Kosten bereits in der Miete enthalten sind.

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die großzügiges Wohnen, Ruhe und viel Grün schätzen, ohne auf die Vorzüge einer zentralen Lage verzichten zu wollen.

Derzeit ist die Wohnung noch vermietet und kann ab 1.10. bezogen werden.

Erste Besichtigungsmöglichkeit: Samstag, 1. August, ab 12:00 Uhr!

Bitte nehmen Sie für einen Termin persönlich Kontakt mit mir auf.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de) - <https://katja-cruz.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap