

2 Zimmer Wohnung mit guter öffentlicher Anbindung | Wetzelsdorf



Objektnummer: 14516

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna
Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Straßganger Straße 205
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,32 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	1,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,86
Gesamtmiete	710,64 €
Kaltmiete (netto)	531,52 €
Kaltmiete	646,04 €
Betriebskosten:	114,52 €
USt.:	64,60 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



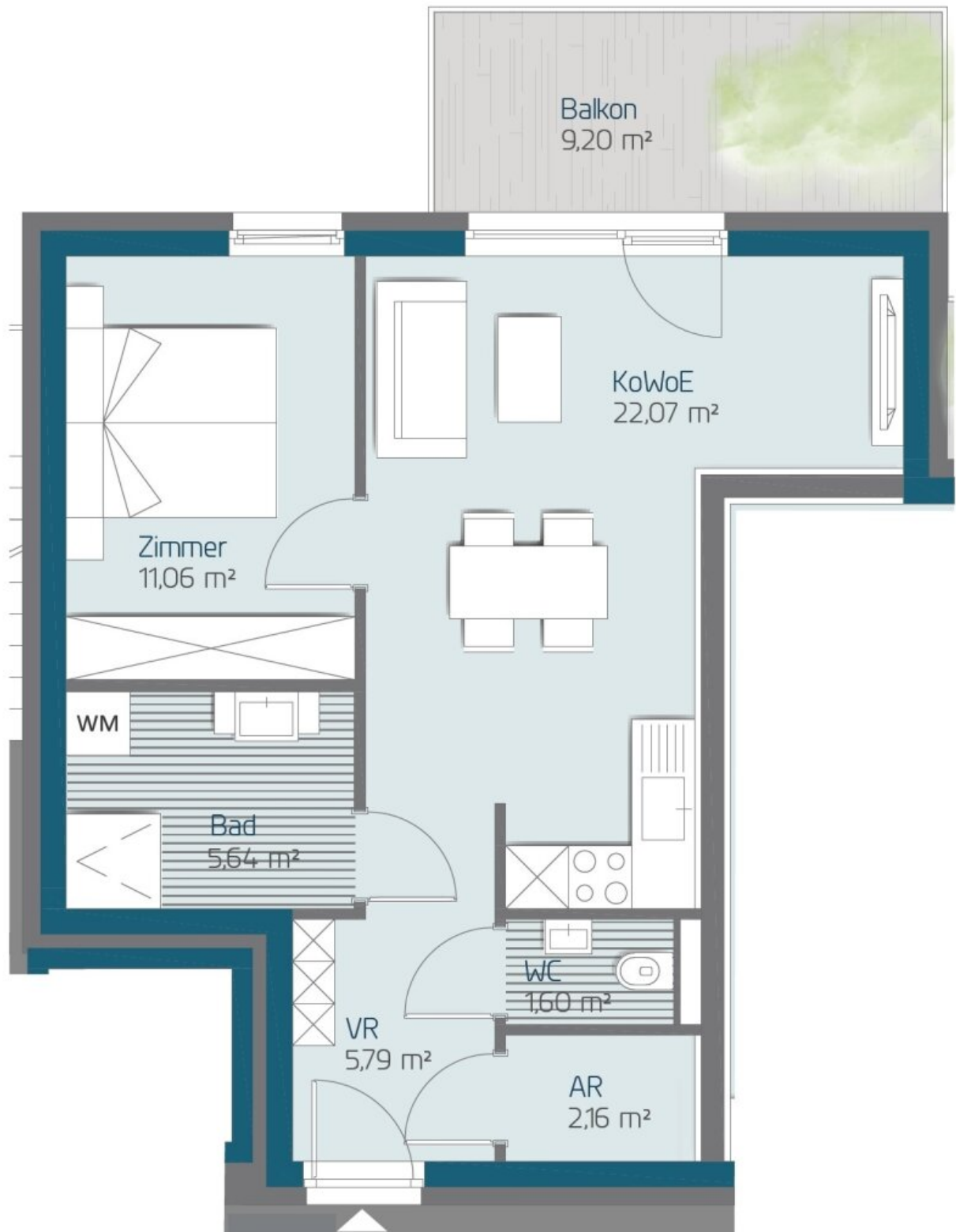
Matthias Peter

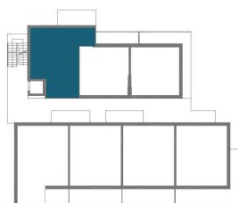
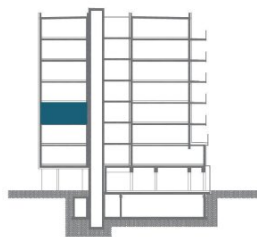
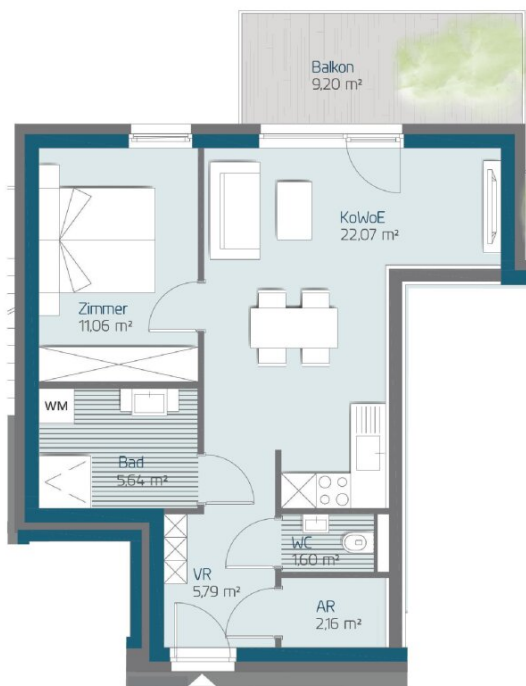
BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien



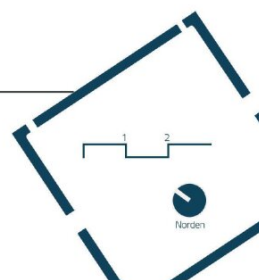








TOP 37 48,32 m²



Objektbeschreibung

Diese helle **2-Zimmer-Wohnung** mit rund **48,32 m²** in Graz-Wetzelsdorf verbindet modernes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dank der zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung lassen sich Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen. Wer die Grazer Innenstadt besuchen möchte, profitiert von der Bushaltestelle der **Linie 31**, die sich direkt gegenüber der Wohnanlage befindet und Sie auf direktem Weg zum **Jakominiplatz** bringt.

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihrer Größe ideal für **Singles oder Paare** und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der die Wohnfläche optimal nutzt und helle, freundliche Räume schafft. Ein besonderes Highlight ist der rund **9,20 m² große Balkon**, der den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert.

Durch die Lage im **3. Obergeschoss** genießen Sie einen freien Blick über die umliegende Nachbarschaft. Ob der erste Kaffee am Morgen oder ein entspannter Sommerabend mit Freunden – hier finden Sie den idealen Ort, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail unter **info@fortunaimmobilien.at**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <50m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <225m

Kinder & Schulen

Schule <350m

Kindergarten <750m
Universität <2.325m
Höhere Schule <2.350m

Nahversorgung

Supermarkt <300m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <2.400m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <1.100m
Polizei <525m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <1.175m
Autobahnanschluss <2.125m
Bahnhof <525m
Flughafen <7.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap