

**Monkey Loft im City Center | Stylishes Wohnen in der
Grazer Innenstadt | 4. Liftstock | Balkon in den Innenhof |
moderne Einrichtung**



Objektnummer: 299772

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Maria-von-Weber-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m ²
Nutzfläche:	39,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	660,00 €
Kaltmiete	749,00 €
Betriebskosten:	89,00 €
Infos zu Preis:	

exkl. Möbelmiete (mtl. 50 €) exkl. Heizkosten (mtl. ca. 66 €) exkl. Tiefgarage (optional 95 €)

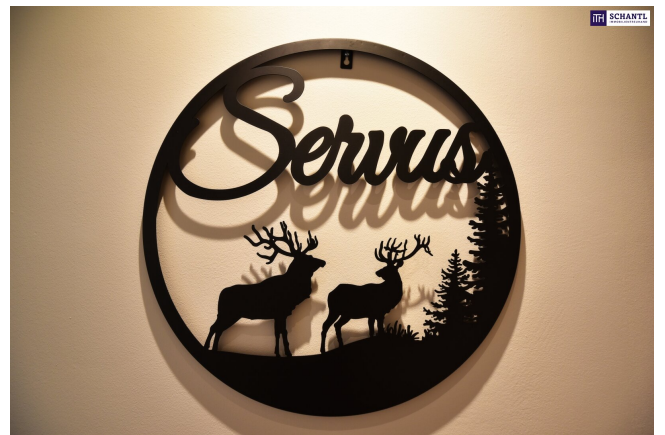
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

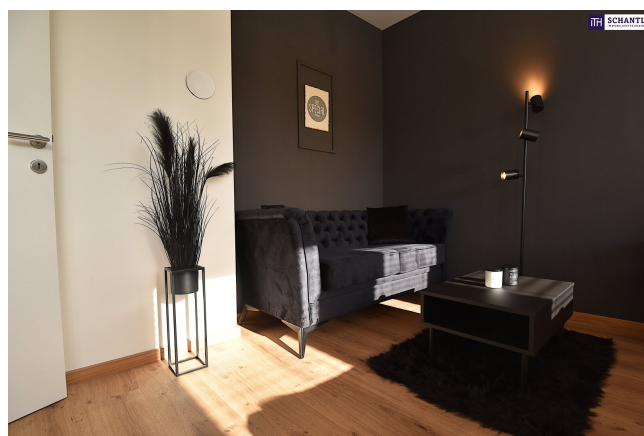
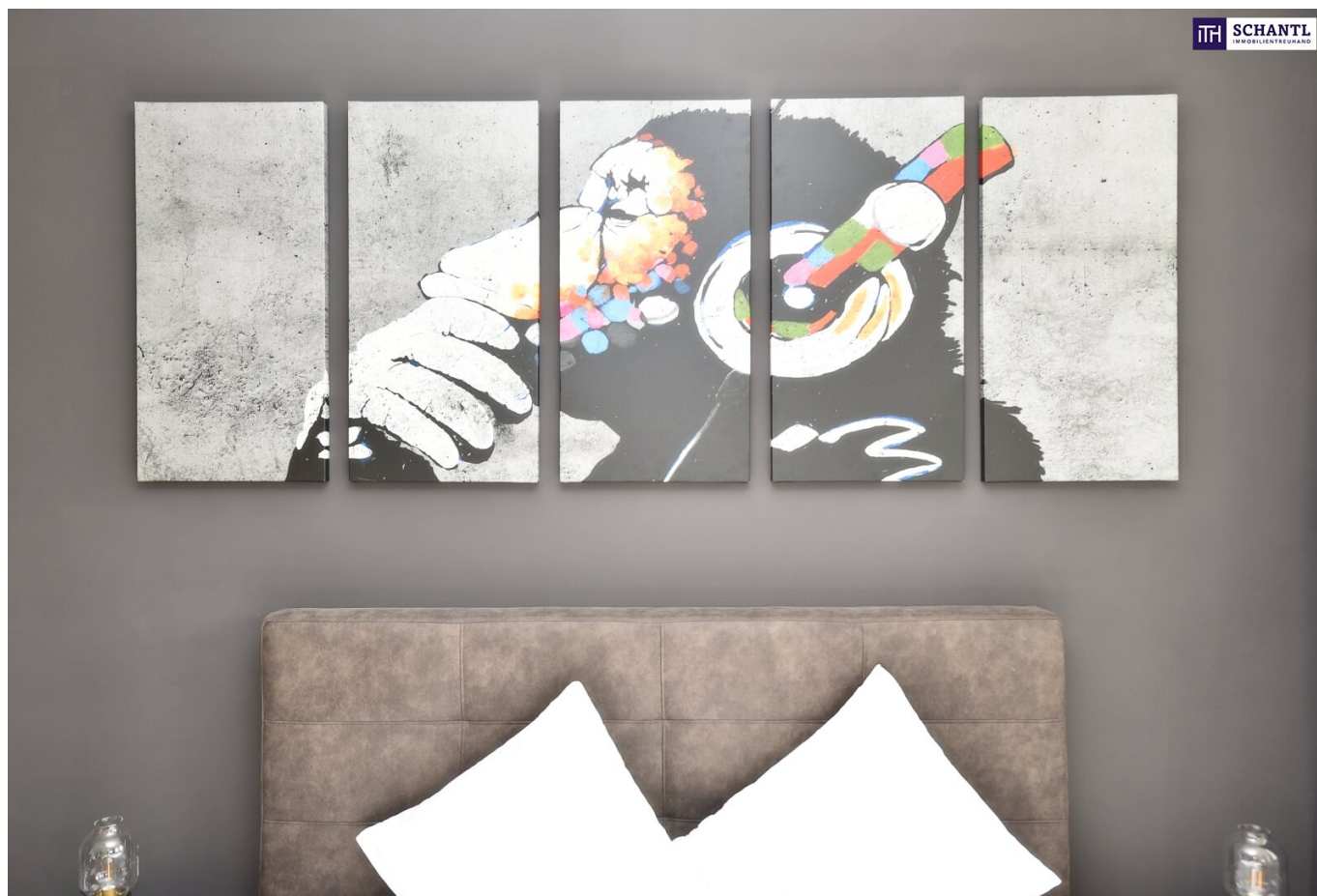
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA











Objektbeschreibung

Monkey Loft im City Center | Stylishes Wohnen in der Grazer Innenstadt | 4. Liftstock | Balkon in den Innenhof | moderne Einrichtung

Diese hochwertig ausgestattete Wohnung verbindet modernes Design mit einem angenehm ruhigen Wohngefühl – ideal für alle, die eine gepflegte, zentrale und zugleich entspannte Wohnlösung suchen. **Die Lage im 4. und obersten Liftstock** sorgt für viel Tageslicht und eine besonders angenehme Atmosphäre.

Der Vorraum führt in das neu renovierte Badezimmer mit Badewanne und WC. Im Gebäude steht ein **großzügiger Waschraum mit hochwertiger Miele® Waschmaschine und separatem Trockenraum** zur Verfügung – eine komfortable und seltene Ausstattung im Innenstadtbereich. Eine kompakte Waschmaschine kann auf Wunsch zusätzlich in der Wohnung integriert werden.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich kombiniert klare Linien mit einem warmen, stilvollen Ambiente. Die Chesterfield® Couch, das 160×200 cm Boxspringbett, das TV-Sideboard (natürlich inkl. 55" TV) und die anthrazitfarbene Akzentwand schaffen gemeinsam einen modernen Wohncharakter, der sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Die kompakte Küche ist mit Backofen und allen wichtigen Geräten ausgestattet und eignet sich ideal für die tägliche Selbstversorgung.

Vom Wohnbereich gelangt man auf den Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof. Die Sitzgelegenheit für zwei Personen macht ihn zu einem kleinen Rückzugsort für sonnige Stunden und entspannte Momente.

Ein zusätzliches Zimmer erweitert den Wohnkomfort – aktuell als **Schrankraum** genutzt, bietet es aber ebenso Platz für ein kleines Arbeits- oder Hobbysetting.

Anmerkungen:

- **Mietbeginn ab sofort möglich**
- **Kurzzeitmieten sind zwischen 1-6 Monaten auch möglich (für Preise bitte**

anfragen)

- Tiefgarage ca. 98 € mtl. (nicht inkludiert)
- Heizkosten (Fernwärme) ca. 65 € mtl. (nicht inkludiert)

die tatsächlichen Heizkosten 2025 waren insgesamt nur ca. 240 € für das ganze Jahr - dh die Vorschreibung hat einen vermeintlich einen größeren Sicherheitspolster!

- Die dargestellte Einrichtung kann optional (auch teilweise) angemietet werden

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap