

## Großzügige DG-Maisonette mit Balkon & Terrasse im Herzen von Graz - Tiefgaragenplatz optional



**Objektnummer: 1975/74**

**Eine Immobilie von SRG Wohnsinnig Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Art:                          | Wohnung                    |
| Land:                         | Österreich                 |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz,06.Bez.:Jakomini |
| Zustand:                      | Gepflegt                   |
| Wohnfläche:                   | 142,45 m²                  |
| Zimmer:                       | 5                          |
| Balkone:                      | 1                          |
| Terrassen:                    | 1                          |
| Heizwärmebedarf:              | C 85,70 kWh / m² * a       |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,62                     |
| Gesamtmiete                   | 1.980,00 €                 |
| Kaltmiete (netto)             | 1.224,11 €                 |
| Kaltmiete                     | 1.668,74 €                 |
| Betriebskosten:               | 358,57 €                   |
| Heizkosten:                   | 113,15 €                   |
| USt.:                         | 198,11 €                   |
| Infos zu Preis:               |                            |

in den BK ist das Wasser mit enthalten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Susanne Rettl-Gell









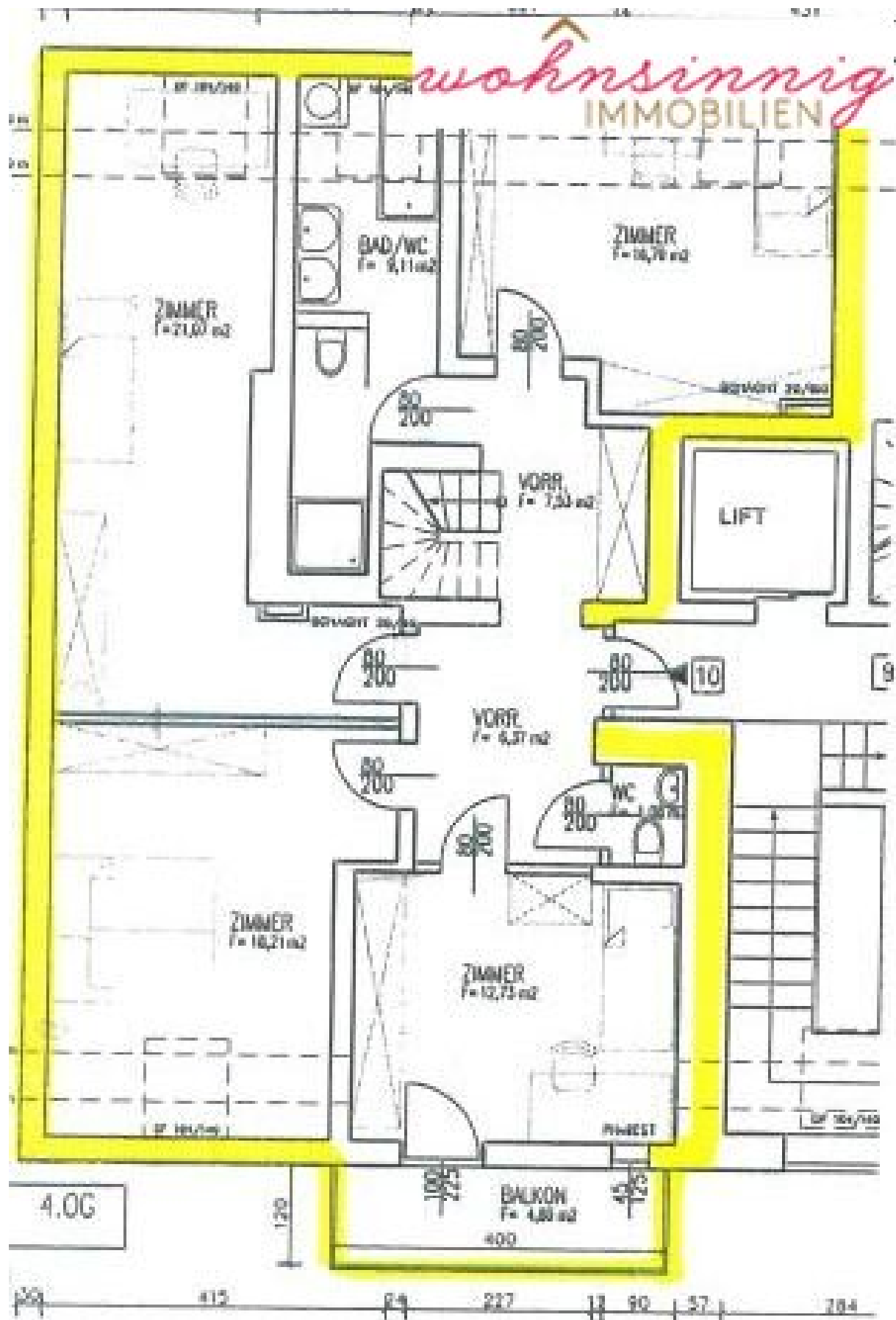














wohnsinnig  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, viel Privatsphäre und sonnige Außenflächen auf zwei Ebenen – und schafft damit ein Zuhause, in dem man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar. Die Aufteilung über zwei Ebenen schafft eine klare Trennung zwischen dem privaten Bereich und dem gemeinsamen Wohnen und eignet sich ideal für eine Familie mit 2–3 Kindern.

Die beiden Außenflächen sind **süd-westseitig zum grünen und ruhigen Innenhof** ausgerichtet. Balkon und Terrasse bieten durch die Ausrichtung schöne Sonnenstunden am Nachmittag und Abend. Die Terrasse verfügt über einen hochwertigen Holzbelag. Beide Außenflächen sind mit **elektrischen Markisen** ausgestattet.

### Wohnen auf zwei Ebenen

Die zentral begehbare Maisonette bietet auf der unteren Ebene **3 Schlafzimmer** sowie einen **Schrankraum**, der sich ebenso als Homeoffice oder viertes Schlafzimmer nutzen lässt.

Das Badezimmer verfügt über **Dusche, Badewanne, WC**, Waschbecken, Spiegel und Waschmaschinenanschluss. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken ergänzt diese Ebene.

Aus dem Vorraum gelangt man über eine gemütliche Holzterrappe in das darüberliegende Dachgeschoss.

Hier befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer geräumigen Küche. Diese ist mit **Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spüle und Geschirrspüler** ausgestattet. Der Wohnbereich bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung und öffnet sich direkt zur großen süd-westseitigen Terrasse mit Blick in den riesigen Innenhof.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen funktionsfähigen Kamin. Ein Anschluss ist durch eine Fachfirma auf Kosten und im Auftrag des Mieters möglich. Sämtliche erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter einzuholen; der Vermieter übernimmt hierfür keine Haftung.



## Mietkonditionen

- Mietbeginn: ab 15.11.2026
- Befristung: 3 Jahre
- Kündigung durch den Mieter nach Ablauf eines Jahres möglich | Kündigungsfrist: 3 Monate
- Bruttomiete Wohnung: € 1.980,00 monatlich, inklusive Kellerabteil, Heizung und USt.
- Tiefgaragenabstellplatz optional: € 100,00 monatlich, inklusive USt. und Betriebskosten
- Zum Tiefgaragenstellplatz gehört ein praktischer Kellerraum, ideal zur Lagerung von Autoreifen, Wintersportausrüstung etc.
- Strom, Internet, GIS-Gebühr und sonstige direkt vom Mieter anzumeldende Leistungen sind nicht enthalten
- Raucher sind nicht gewünscht
- Haustiere nach Anfrage

### ***Hinweis zu den Fotos bzw. Visualisierungen***

Die Wohnung ist derzeit noch möbliert und bis Ende Oktober 2026 bewohnt. Um die Privatsphäre der derzeitigen Mieter zu schützen, wurde die auf den Bildern dargestellte Einrichtung teilweise mithilfe von KI verändert bzw. neu gestaltet. Die dargestellten Visualisierungen beziehungsweise Renderings dienen daher teilweise ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung der Einrichtung und Gestaltungsmöglichkeiten.

**Wichtig:** Die Wand- und Fußbodenoberflächen entsprechen dem tatsächlichen Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Übergabe. Auch die Einbauküche ist auf den Bildern exakt so dargestellt, wie sie tatsächlich vorhanden ist, und wurde nicht verändert.

**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://susanne-rettl-gell.service.immo/registrieren/de) - <https://susanne-rettl-gell.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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap