

**STADTNAH WOHNEN, ENTSPANNT LEBEN:
2-Zimmer-Wohnung mit überdachtem Balkon in Graz**



Objektnummer: 8374/213

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	34,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Gesamtmiete	630,00 €
Kaltmiete (netto)	476,01 €
Kaltmiete	572,73 €
Betriebskosten:	96,72 €
USt.:	57,27 €
Infos zu Preis:	

zzgl. TG €120.- pro Monat (*Optional)

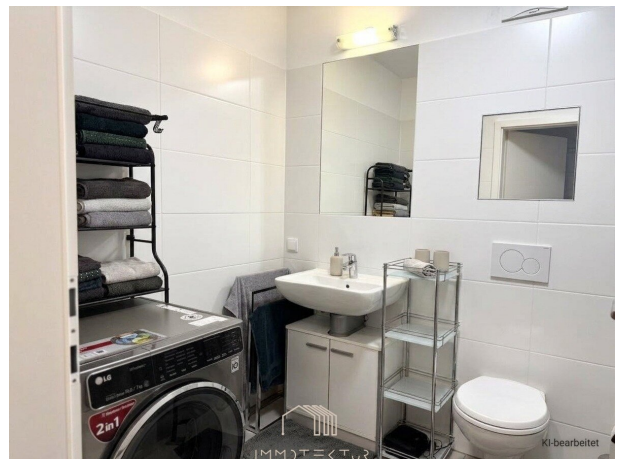
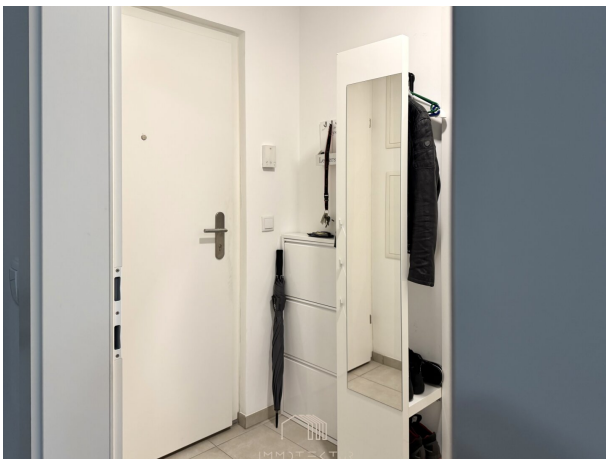
Provisionsangabe:

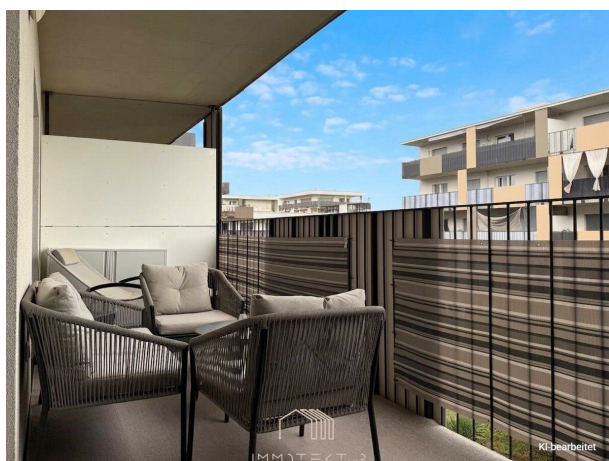
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

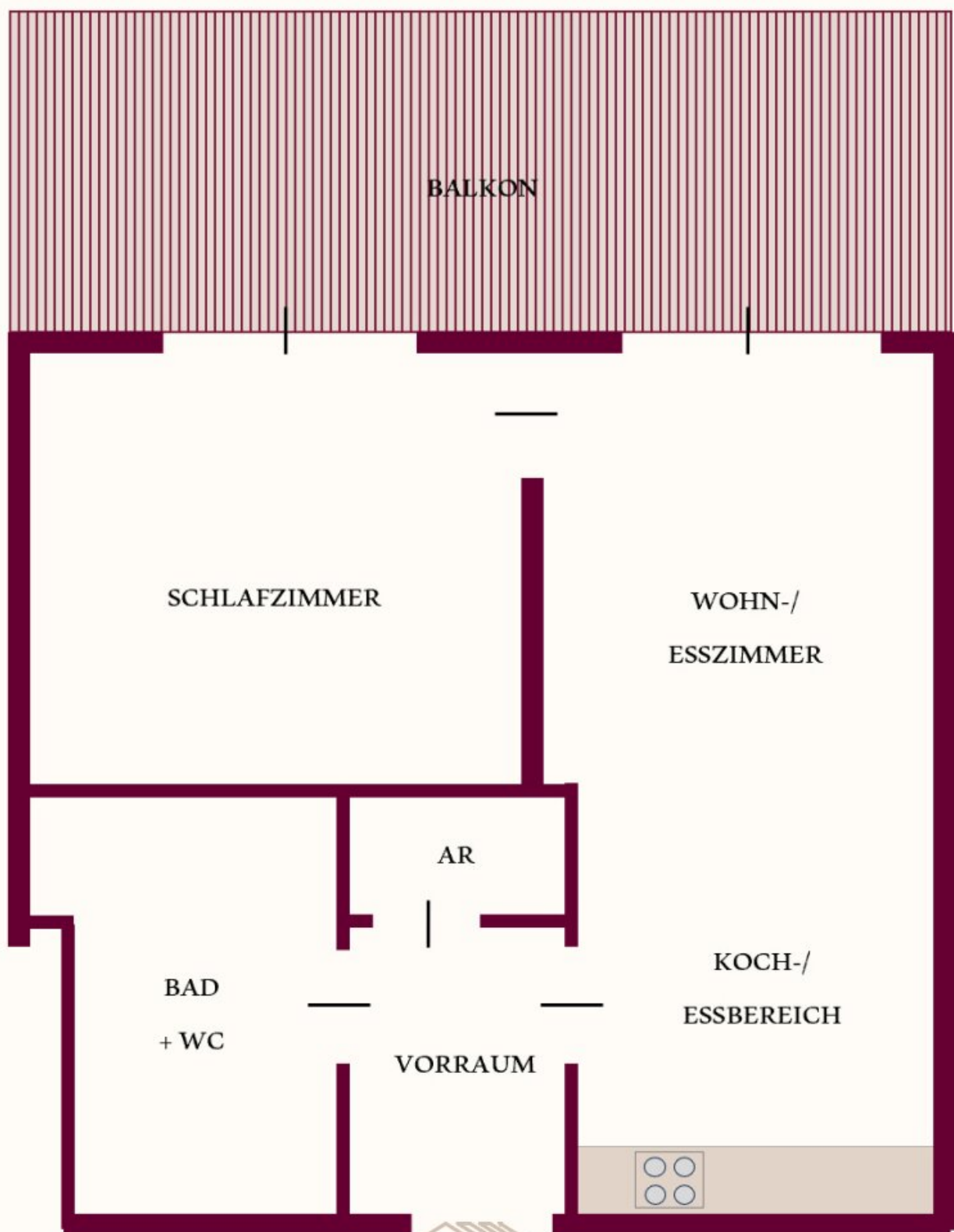
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in **8055 Graz** verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem angenehmen Wohngefühl und einer Lage, die im Alltag vieles einfacher macht.

Besonders schön ist die klare Trennung zwischen Wohnen und Schlafen: Der offene **Wohn-, Koch- und Essbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung, während das **separate Schlafzimmer** einen ruhigen Rückzugsort schafft.

Ein echtes Plus ist der **überdachte Balkon**, der sowohl **vom Schlafzimmer als auch vom Wohnzimmer aus direkt begehbar** ist. Morgens kurz an die frische Luft, am Wochenende entspannt einen Kaffee genießen oder am Abend noch draußen sitzen – ein privater Außenbereich, der die Wohnung spürbar erweitert und zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Wohnen, kochen, ankommen

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und bietet Platz für eine gemütliche Couch, einen Esstisch und die funktional integrierte Küche.

Die Aufteilung ist angenehm und alltagstauglich: Kochen, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über, während das separate Schlafzimmer für ausreichend Privatsphäre und Rückzug sorgt.

Praktisch bis ins Detail

Das Badezimmer ist mit **Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Ein eigener **Abstellraum innerhalb der Wohnung** schafft zusätzlichen Stauraum für alles, was man im Alltag gerne griffbereit, aber nicht sichtbar verstaut haben möchte. Ergänzt wird das Angebot durch ein **eigenes Kellerabteil**.

Wer mit dem Auto unterwegs ist, kann zusätzlich einen **Tiefgaragenstellplatz um € 120,- monatlich** anmieten.

Eine Lage, die im Alltag überzeugt

Die Wohnung liegt in **8055 Graz** und punktet mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen.

Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Schulen, Kinderbetreuung, Bank, Post sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Umgebung.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgesprochen praktisch: **Bus- und Straßenbahnverbindungen** sind rasch erreichbar, ebenso der Bahnhof.

Damit verbindet die Wohnung urbanes Wohnen mit genau dem Komfort, der im Alltag zählt: kurze Wege, gute Anbindung und alles Wichtige in unmittelbarer Umgebung.

Miete & laufende Kosten

Die **monatliche Miete inkl. Betriebskosten beträgt € 630.-**

Die **Heizkosten sowie die Stromkosten werden direkt verrechnet.**

Optional kann ein **Tiefgaragenstellplatz um € 120,- pro Monat** zusätzlich angemietet werden.

Ideal für Singles und Paare

Die Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf eine **durchdachte Aufteilung, einen eigenen Außenbereich und kurze Wege im Alltag** legen.

Ein Zuhause, das angenehm unkompliziert ist: ein eigener Balkon, ein separates Schlafzimmer, genügend Stauraum und eine Lage, von der aus vieles schnell erreichbar ist.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen die Wohnung vor Ort.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Zwischenvermietung vorbehalten.

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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap