

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Terrasse in beliebter Grazer Lage



Objektnummer: 7386/20250718

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Gesamtmiete	907,26 €
Kaltmiete (netto)	575,00 €
Kaltmiete	696,45 €
Betriebskosten:	121,45 €
Heizkosten:	117,63 €
USt.:	93,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Claudia Reichl

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22
8010 Graz

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Diese helle und gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in der **Waltendorfer Hauptstraße 107, 8010 Graz**, überzeugt mit ca. **50 m² Wohnfläche**, einer großzügigen Terrasse und einer praktischen Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und ist **ab sofort verfügbar**.

Der großzügige Wohnbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Terrasse. Ein separates Zimmer eignet sich ideal als Schlafzimmer. Die freundliche Gestaltung und die angenehme Raumaufteilung schaffen ein gemütliches und komfortables Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse**, die zusätzlichen Platz zum Entspannen und Verweilen im Freien bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein **Kellerabteil**. Für die Bewohner stehen Parkplätze direkt bei der Liegenschaft zur Verfügung.

Raumaufteilung & Ausstattung

- ca. **50 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- Großzügige Wohnküche
- Separates Zimmer
- Vorzimmer
- Badezimmer mit **Badewanne**
- Großzügige Terrasse
- Kellerabteil
- Erdgeschoss

- Fernwärme
- Parkplätze für Bewohner direkt bei der Liegenschaft
- **Ab sofort verfügbar**

Mietkosten

- **Miete:** € 575,00 zzgl. 10 % USt. = **€ 632,50**
- **Betriebskosten:** € 121,45 zzgl. 10 % USt. = **€ 133,60**
- **Heizkosten:** € 117,63 zzgl. 20 % USt. = **€ 141,16**

Gesamt monatlich: € 907,26

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der **Waltendorfer Hauptstraße** im beliebten Grazer Stadtteil Waltendorf. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur und einer guten Anbindung an das Grazer Stadtgebiet.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, eine Apotheke sowie weitere Einrichtungen für die tägliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kinderbetreuung und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar.

Durch die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmittel ist auch eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Grazer Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen gewährleistet.

Für zusätzlichen Komfort stehen den Bewohnern **Parkplätze direkt bei der Liegenschaft** zur Verfügung.

Eckdaten auf einen Blick

Adresse: Waltendorfer Hauptstraße 107, 8010 Graz

Wohnfläche: ca. 50 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: Erdgeschoss

Terrasse: großzügig

Heizung: Fernwärme

Bad: Badewanne

Keller: vorhanden

Parkplätze: für Bewohner vorhanden

Verfügbar: ab sofort

Gesamt monatlich: € 907,26

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <750m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <250m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.250m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap