

**+++ GEMÜTLICHE 2,5 ZIMMER-WOHNUNG mit  
französischem Balkon nahe der Mur im Bezirk Lend +++**



**Objektnummer: 3402**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Neubaugasse                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 1988                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,20 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,20                           |
| Gesamtmiete                   | 880,34 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 578,51 €                         |
| Kaltmiete                     | 697,26 €                         |
| Betriebskosten:               | 118,75 €                         |
| Heizkosten:                   | 94,46 €                          |
| USt.:                         | 88,62 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**











## Objektbeschreibung

**Heimkommen und wohlfühlen** - so lautet das Motto in dieser **zentral gelegenen und dennoch ruhigen 2,5-Zimmer-Wohnung** im Grazer Bezirk Lend!

Durch die Ecklage im Gebäude sowie die **Ausrichtung** der Räume **nach Südwesten** genießt die Wohnung **ganztägiges Sonnenlicht**. Der **durchdachte Grundriss** sorgt für eine **optimale Raumnutzung** und lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung **Ihres neuen Zuhauses** viel Spielraum.

Der Flur bietet genügend Platz für die Garderobe und übernimmt die Rolle des zentralen Verteilers, von dem aus **alle Räume separat begehbar** sind. Besonders hervorzuheben ist die **vom Wohnraum getrennte Küche** mit eigenem Essbereich und **Abstellraum**. Als weiteres **Highlight** darf der **französische Balkon** im Schlafzimmer bezeichnet werden.

Die **sonnige Wohnung** eignet sich ideal als **Single- oder Pärchenwohnung**.

Je nach Verfügbarkeit können auch ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) zusätzlich angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken.

Ein **sehr ruhiger Innenhof** rundet das Angebot ab und lädt die Bewohner zum Verweilen ein. Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie **fußläufig** den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Im Mietpreis **von rd. 881,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt*

*erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap