

**ALTBAUCHARME: Ruhig gelegene Wohnung mit Balkon &
Loggia nahe DIETRICHSTEINPLATZ**



Objektnummer: 8374/230

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	84,73 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Gesamtmiete	999,99 €
Kaltmiete (netto)	706,52 €
Kaltmiete	909,08 €
Betriebskosten:	202,56 €
USt.:	90,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

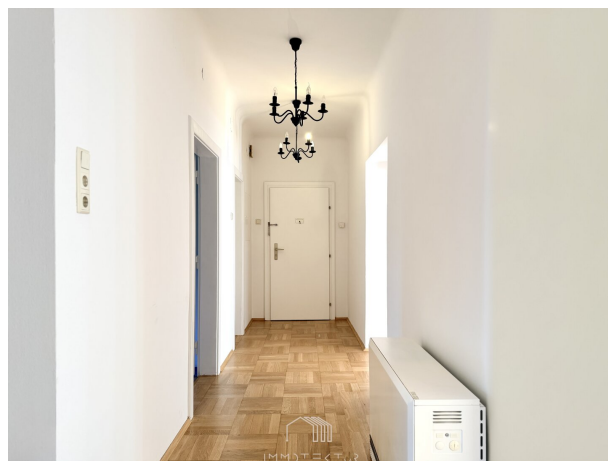
Ihr Ansprechpartner

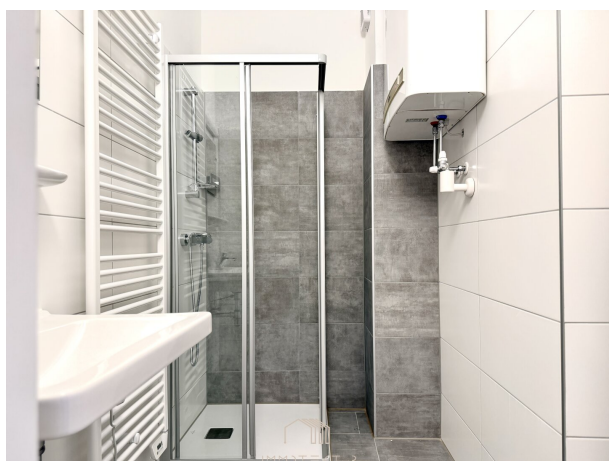


Riccardo Perin

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

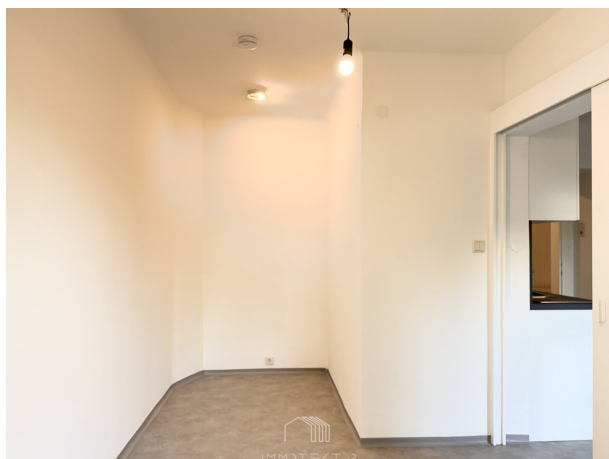


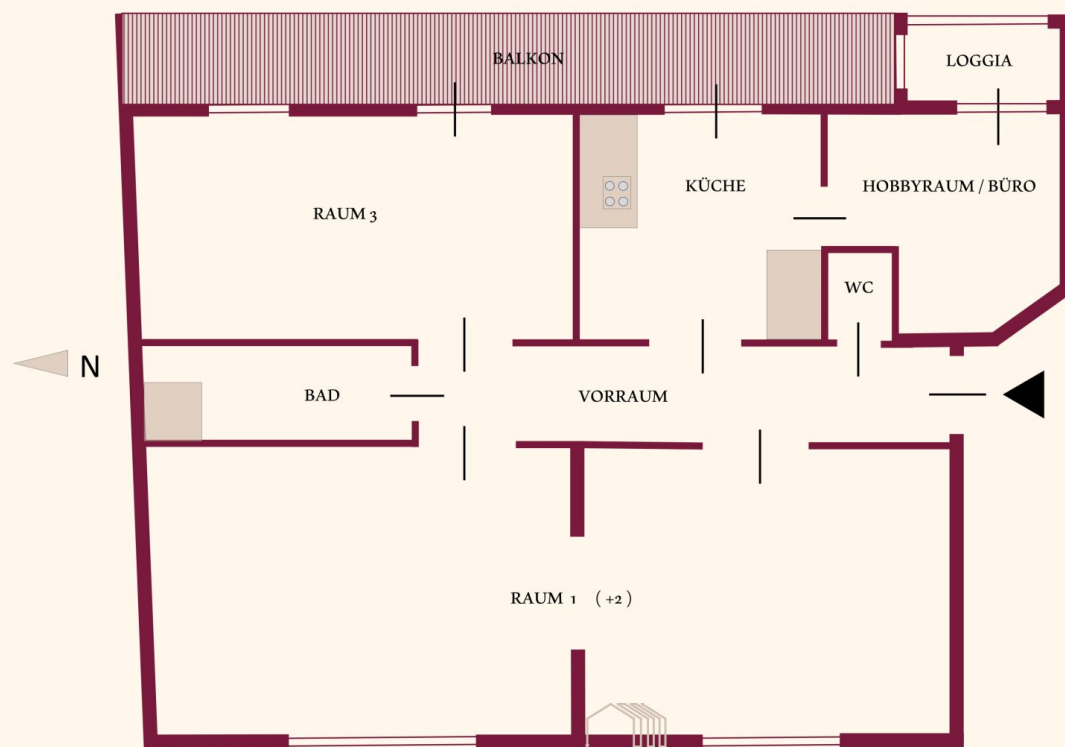












IMMOTÉKUR

Objektbeschreibung

<3 ATLBAU ZUM VERLIEBEN <3

Sie meinen, zentrales Wohnen, ein Blick ins Grüne und eine ruhige Außenfläche seien in einem Altbaujuwel nicht miteinander kombinierbar?

Wir sagen: **SEHR WOHL!** Dieses Zuhause ist mit all seinen Eigenschaften ein absolutes **HIGHLIGHT** am Grazer Wohnungsmarkt, das es in dieser Form nur selten zu finden gibt!

ECKDATEN:

- **Gesamtmiete:** € 999,99 inkl. BK & USt.
- **Strom & Heizung:** extra; Elektro-/Infrarotheizung über Strom
- **Kautiön:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** € 0,– für Mieter
- **Möblierung:** unmöbliert
- **Mietdauer:** unbefristet
- **Nicht erwünscht:** Haustiere & WGs
- **Parken:** Zonenparkplätze; Jahreskarte der Stadt Graz empfohlen
- **Voraussetzung:** regelmäßiges Einkommen oder Bürge mit regelmäßigem Einkommen; Mindesteinkommen auf Anfrage

Wer Altbauwohnungen liebt, kennt dieses Gefühl: Man kommt herein und möchte am liebsten bleiben. Die hellen Räume, der schöne Parkettboden, die angenehme Großzügigkeit der Räume– diese Wohnung hat Charakter und braucht dafür keine großen Worte.

In unmittelbarer Nähe zum Grazer Zentrum stehen Ihnen **rund 85 m² Nutzfläche mit sehr**

flexibler Raumaufteilung zur Verfügung. Die Wohnung wurde **2026 umfassend modernisiert** und ist ab sofort bezugsbereit. Der Parkettboden wurde geschliffen und neu versiegelt, sämtliche Wände frisch ausgemalt. Bad und WC wurden gänzlich erneuert - so können Sie den Charme eines Altbaus genießen und sich gleichzeitig über eine zeitgemäße Ausstattung freuen.

Übrigens: Auch eine nagelneue Einbauküche ist vorhanden! Sie müssen nur noch Ihre Lieblingsrezepte mitbringen.

Neben der separaten Küche, dem Bad und dem getrennten WC bietet die Wohnung außerdem:

- ein **großes Wohnzimmer** (bestehend aus zwei Räumen mit offenem Durchgang)
- ein **Schlafzimmer**
- einen **zusätzlichen Raum** (zB Büro, Hobbyraum, Atelier, etc.)

Ein besonderes Highlight, dass bei Altbaujuwelen selten zu finden ist, sind die **beiden Außenbereiche**. Vor allem der Balkon mit Blick in den **absolut idyllischen Innenhof** und auf seinen **prachtvollen alten Baumbestand** ist ein schöner Platz für den Morgenkaffee oder einen ruhigen Abend. Der Balkon ist übrigens sowohl von der Küche, als auch vom Schlafzimmer aus begehbar. Zusätzlich bietet die Wohnung auch eine verglaste Loggia, welche vom "Hobbyraum" aus zugänglich ist.

Auch die Lage spricht für sich: **Der Dietrichsteinplatz und Jakominiplatz liegen nur wenige Schritte entfernt**, die **TU Graz, Oper und der Kaiser-Josef-Platz** befindet sich in der näheren Umgebung. Einkäufe lassen sich bequem mit einem Spaziergang verbinden, Bus und Straßenbahn sind rasch erreichbar. Ob frisches Gebäck am Morgen, ein Kaffee zwischendurch oder ein Abend in der Innenstadt – vieles, was Graz lebenswert macht, liegt hier ganz nah.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenso in der Umgebung wie Schulen, Kinderbetreuung und weitere Bildungseinrichtungen.

Trotz der sehr dynamischen und lebendigen Umgebung ist Haus sehr ruhig und soll dies auch in Zukunft so bleiben, daher werden Mieter gesucht die ebenfalls harmonisch ins Haus passen.

Das Wichtigste zur Wohnung:

- Rund **85 m² Wohnfläche**
- Umfassende Modernisierung **2026**
- **Zwei Außenbereiche** mit Innenhofblick
- Elektro-/Infrarotheizung
- Personenaufzug im Haus
- Eigenes Kellerabteil
- Ab sofort verfügbar

Eine wunderschöne Wohnung für alle, die gerne zentral wohnen und ein Faible für Altbau haben. Wir zeigen sie Ihnen gerne persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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>

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 <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap