

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in ruhiger,
zentraler Lage**



Objektnummer: 2481/50

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1963
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,39
Gesamtmiete	950,00 €
Kaltmiete (netto)	676,92 €
Kaltmiete	950,00 €
Betriebskosten:	273,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

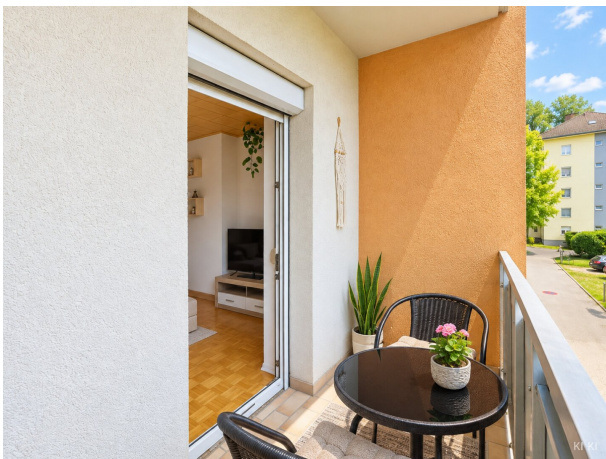
Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

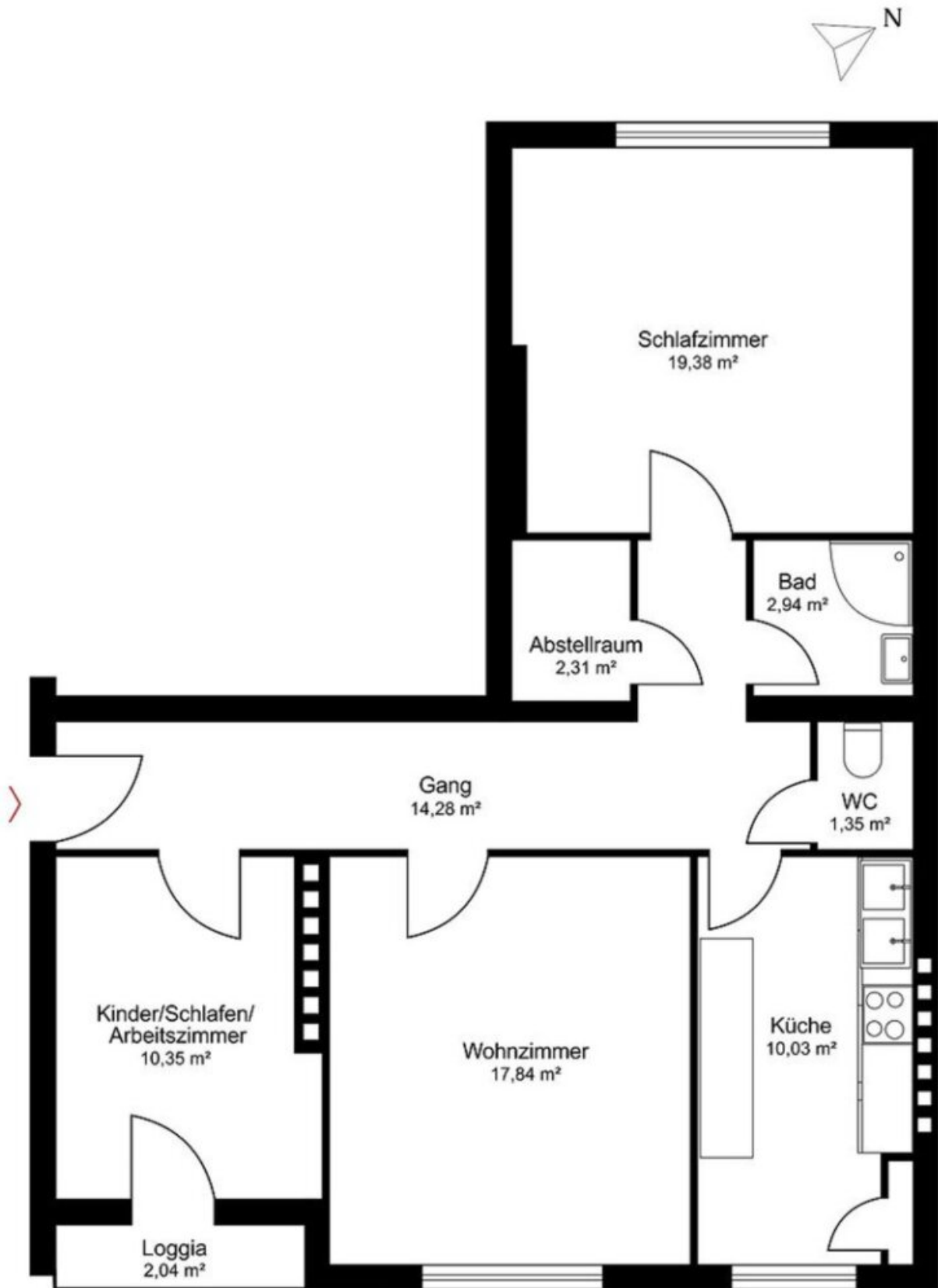
T +43 664 88 70 69 92

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









Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben.
Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen.

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene Wohnung befindet sich in einer **zentralen und dennoch angenehm ruhigen Wohnlage**, nur wenige Gehminuten vom **Lendplatz** entfernt. Sie liegt im ersten Obergeschoß eines 1963 errichteten Wohnhauses und ist bequem über einen **Lift bis in den Keller** erreichbar.

Über den großzügigen Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet, sind **alle drei Zimmer separat begehbar**. Eines der Zimmer verfügt über eine **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum bietet. Die beiden weiteren Zimmer überzeugen mit großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine **separate Küche mit Fenster**, zwei praktische Abstellräume, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein **separates WC** ergänzen das Raumangebot. Hofseitige **Grünflächen** sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten zusätzlichen Freiraum.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap