

Charmante Dachgeschosswohnung mit Galerie und großzügigem Wohnbereich



Objektnummer: 8524/226

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1889
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	74,71 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,79
Gesamtmiete	899,88 €
Kaltmiete (netto)	556,59 €
Kaltmiete	728,42 €
Betriebskosten:	171,83 €
Heizkosten:	82,18 €
USt.:	89,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Kerschenbauer

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

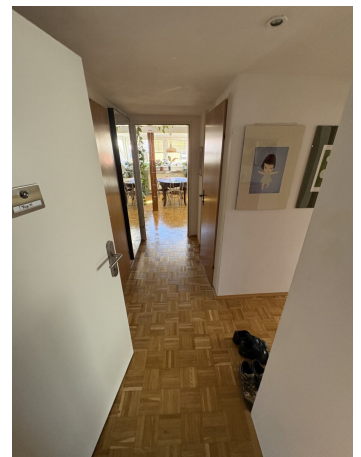
Conrad-von-Hötzendorf
8010 Graz

T +43 664 88 42 71 1

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

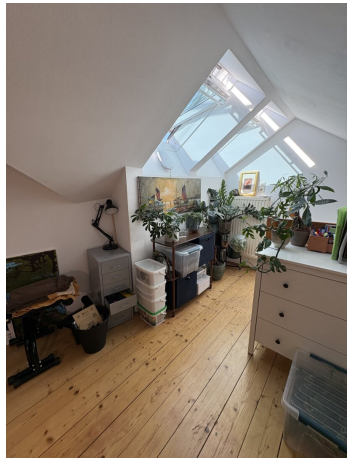


termin zur

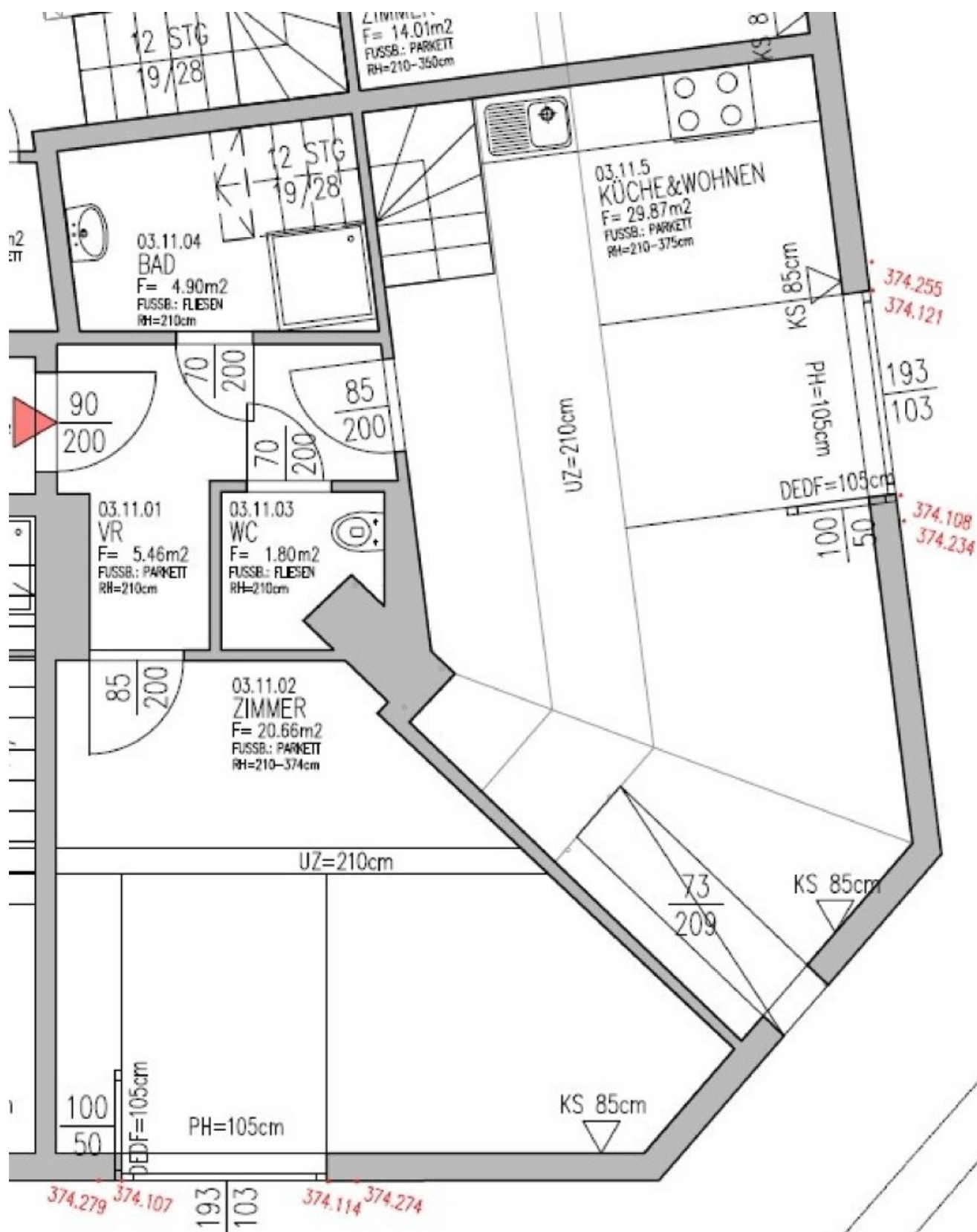


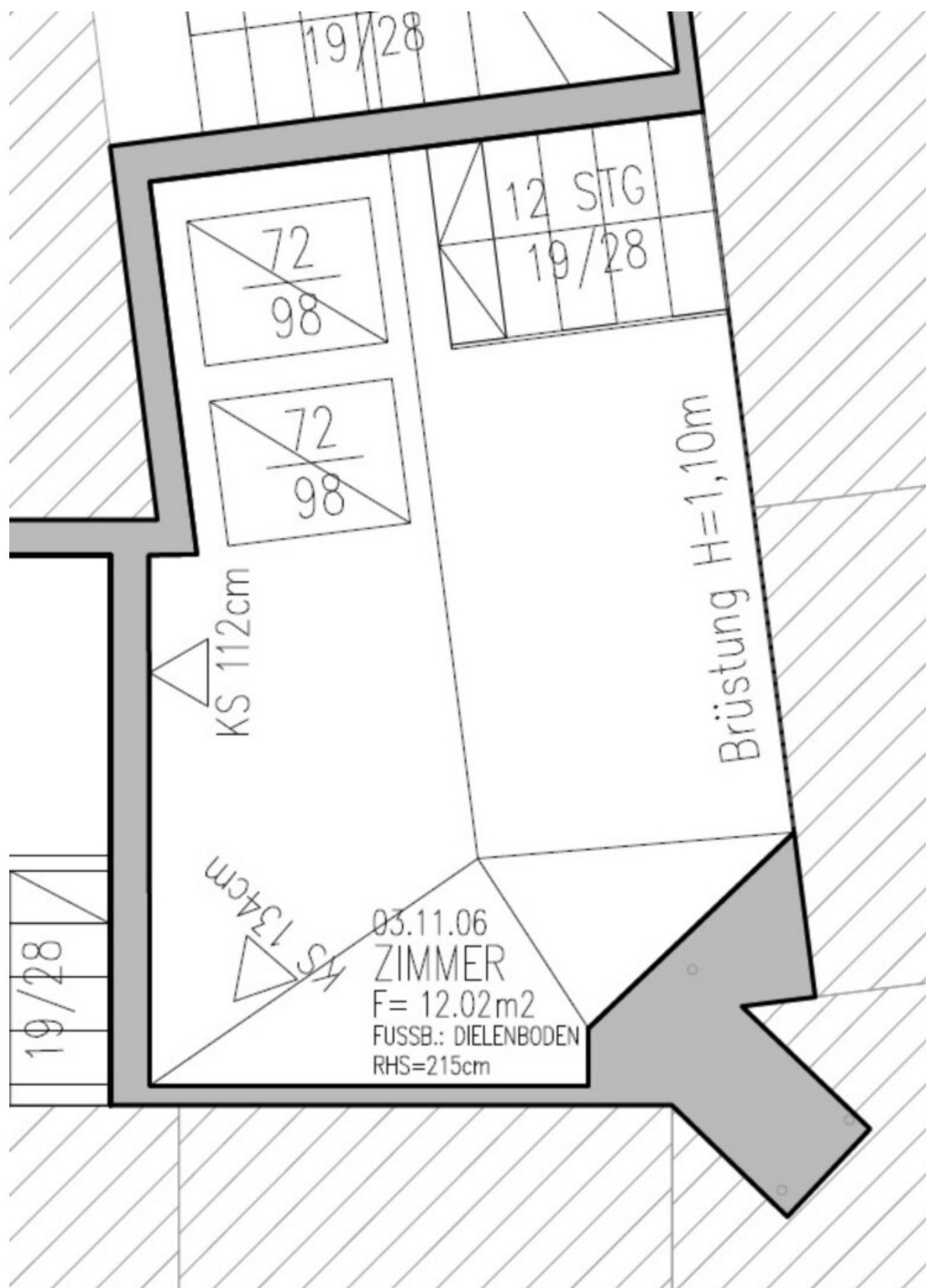












Objektbeschreibung

Diese besondere **Dachgeschosswohnung mit Galerie** überzeugt durch ihren individuellen Grundriss, großzügige Raumhöhen und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **29,9 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit integrierter Küche. Die besondere Raumgeometrie und die teilweise großzügige Raumhöhe verleihen dem Wohnbereich einen individuellen Charakter.

Weiters verfügt die Wohnung über ein **großzügiges Schlafzimmer mit ca. 20,7 m²**, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen zentralen Vorraum. Ein besonderes Highlight ist die über eine innenliegende Treppe erreichbare **Galerie mit einem zusätzlichen Raum von rund 12 m²**. Dieser bietet sich beispielsweise ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder gemütlicher Rückzugsort an.

Die Kombination aus **Dachgeschosslage, großzügigem Wohnbereich und Galerie** macht diese Wohnung zu einem besonderen Zuhause für Singles oder Paare.

Raumaufteilung

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche
- geräumiges Schlafzimmer
- Galerie
- Badezimmer
- separates WC
- Vorraum
- Kellerabteil

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap