

NÄHE OPERNRING : Moderne 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Klimaanlage



Objektnummer: 8374/233

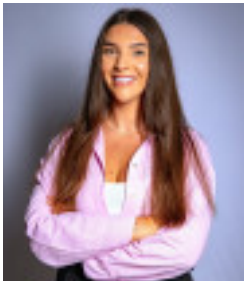
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hamerlinggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1959
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	136,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	2.180,49 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.736,79 €
Betriebskosten:	186,79 €
Heizkosten:	225,02 €
USt.:	218,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Nuic

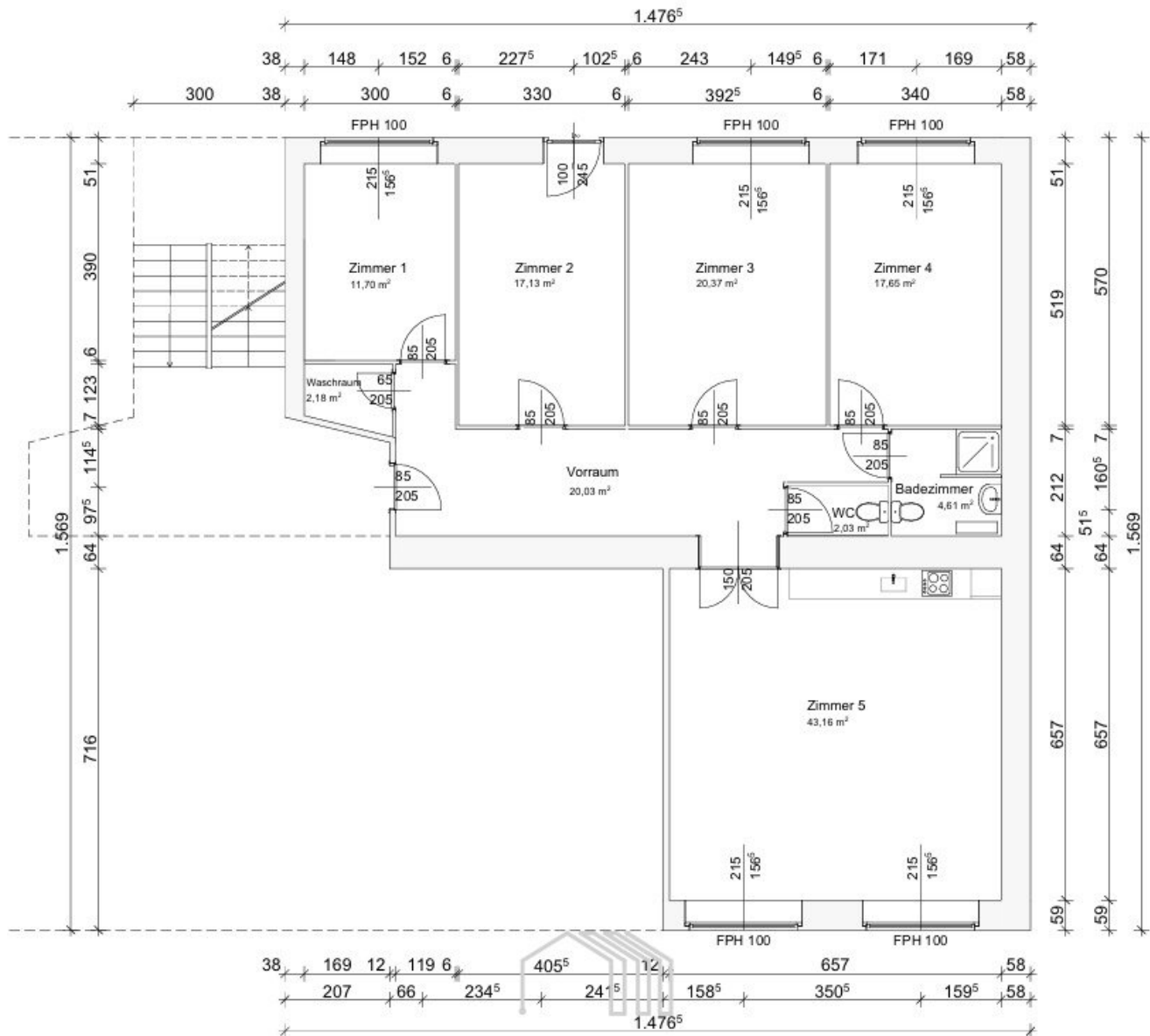












IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

WOHNEN IM ZENTRUM VON GRAZ:

Diese großzügige und kürzlich sanierte **5-Zimmer-Wohnung** in zentraler Lage vereint **modernen Wohnkomfort** mit einem **praktischen, durchdachten Grundriss**. Mit einer Wohnfläche von rd. 136 m² bietet sie Ihnen eine ideale Raumaufteilung, die sowohl Familien, Paaren als auch für die Nutzung als Büro beste Bedingungen bietet.

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 komplett saniert und befindet sich dadurch in einem Zustand, der fast an einen Erstbezug erinnert. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes, das selbstverständlich über einen Lift verfügt. Die Lage der Wohnung könnte kaum besser sein: Der Opernring und der Jakominiplatz, das Herzstück des öffentlichen Verkehrs in Graz, befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und Gymnasien sind in der Nähe, was diese Wohnung besonders familienfreundlich macht.

Die perfekte Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel macht es zudem einfach, sich schnell und flexibel in der Stadt zu bewegen. Die grüne Oase des Innenhofs mit dem privaten Balkon bietet dennoch ausreichend Ruhe und Entspannung im urbanen Umfeld.

Highlights:

- **Großer Vorraum:** Der einladende Eingangsbereich führt direkt zu den einzelnen Zimmern und dem geräumigen Wohn-Ess-Kochbereich.
- **Zimmer:** Jedes der Zimmer verfügt über ausreichend Steckdosen und bietet viel Platz zur individuellen Gestaltung. Eines der Zimmer bietet zusätzlich einen Zugang zu einem privaten Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Offener Wohn-/Koch-/Essbereich:** Ein großzügiger Raum, der mit über 40m² genügend Platz für ein gemütliches Wohnzimmer sowie einen großen Esstisch bietet. Die moderne Küche fügt sich harmonisch ein und schafft den perfekten Ort zum gemeinsamen Kochen und Verweilen.

- **Badezimmer & separates WC:** Das stilvolle Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Platz, zusätzlich gibt es ein separates WC.
- **Abstellraum mit Waschmaschine:** Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzliche Staumöglichkeiten und beinhaltet eine Waschmaschine.
- **Klimaanlagen in allen Zimmern:** Für optimalen Wohnkomfort das ganze Jahr über.
- **Fenster mit Rollos und Zweifachverglasung:** Schallschutz und Energieeffizienz kombiniert mit Blickschutz und Verdunklungsmöglichkeiten.
- **Fernwärme:** Effiziente und umweltfreundliche Heizung.
- **Lift im Haus:** Bequem und barrierefrei erreichbar.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine hochwertig sanierte Wohnung in bester Lage einzuziehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser besonderen Wohnung überzeugen!

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://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://immotekur-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap