

**Gartenwohnung mit Terrasse in absoluter Ruhelage | ab
Dezember bezugsbereit**



Objektnummer: 2481/62

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1982
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Garten:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,91
Gesamtmiete	610,00 €
Kaltmiete (netto)	525,27 €
Kaltmiete	610,00 €
Betriebskosten:	84,73 €
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.



AI modified



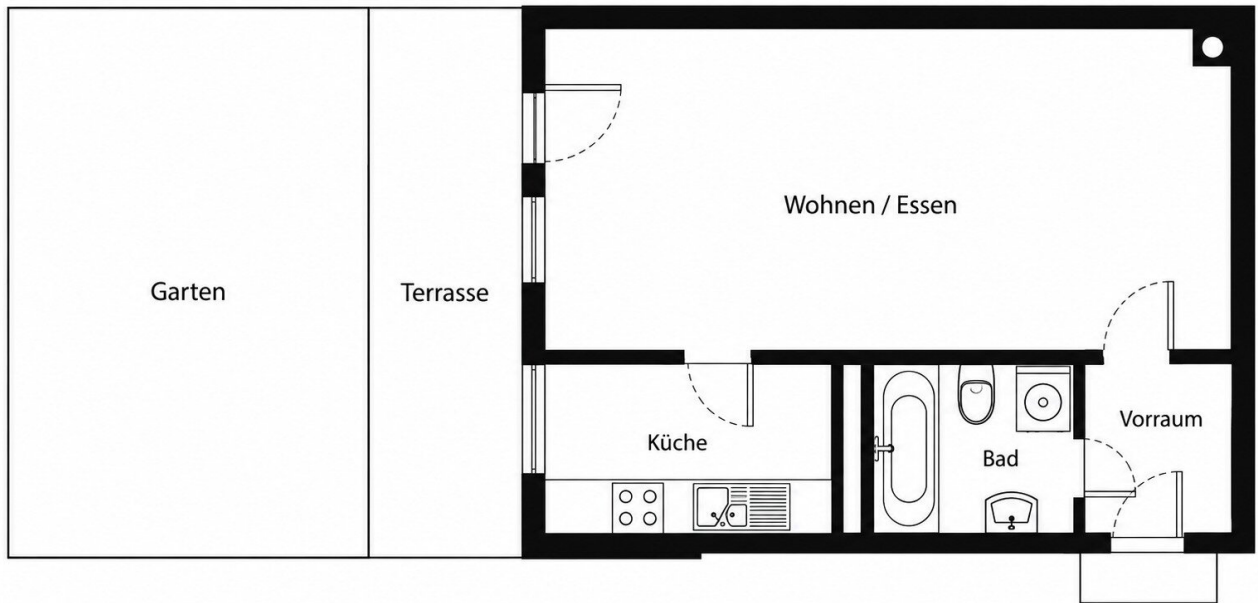
AI modified



AI modified







Objektbeschreibung

Diese rund 36 m² große 1-Zimmer-Gartenwohnung in der Burenstraße bietet eine eigene Terrasse sowie einen optionalen Tiefgaragenstellplatz, der um € 100,– monatlich zusätzlich angemietet werden kann. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in absoluter Ruhelage in zweiter Reihe, während die Straßenbahn in nur rund zwei Gehminuten erreichbar ist und die Fachhochschule Joanneum (FH Joanneum) nur 5 Radminuten entfernt ist.

Ein besonderes Highlight ist der ausschließlich zur Wohnung gehörende Außenbereich mit einer ca. 4 m² großen Terrasse und einem ca. 8 m² großen Garten. Hier findet sich ein gemütlicher Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.

Der Wohn- und Schlafrum bietet vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und direkten Zugang zum Außenbereich. Die separate Kochnische mit Einbauküche ist räumlich vom Wohnbereich getrennt. Ein Vorraum sowie ein eigenes Badezimmer mit Badewanne und WC ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnung wird derzeit saniert und ist ab Dezember 2026 bezugsbereit.

Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, eigenem Garten und Terrasse sowie ruhiger Lage mit guter öffentlicher Anbindung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause.

Hinweis: Die bearbeiteten Innenaufnahmen zeigen Visualisierungen des geplanten Zustands nach der Sanierung.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap