

**Graz - Trendviertel Lend - Provisionsfrei - moderne 2
Zimmerwohnung -Südbalkon - Tiefgaragenplatz - WG
geeignet**



GRAZ -LEND -2 ZIMMER- WG FÄHIG



TIEFGARAGE

NFL 65 M²

LOGGIA

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

Objektnummer: 5195/422986354

Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Papiermühlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	547,04 €
Kaltmiete	744,30 €
Betriebskosten:	197,26 €
Heizkosten:	105,70 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. BK/HK/Tiefgarage

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2 Zimmerwohnung besticht zum einen durch Ihre tolle Aufteilung, top geeignet als 2er WG oder für Pärchen. Das Haus selbst wurde vor kurzem saniert (neue Fenster, Faltrolläden, Wärmedämmung etc.).

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist der in der Miete bereits inkludierte Stellplatz in der Tiefgarage, der Ihnen das lästige Suchen nach einem Parkplatz erspart. Zudem ist die Wohnung mit Fernwärme ausgestattet, was für eine angenehme Wärme sorgt.

Die Verkehrsanbindung ist hier optimal, da Sie nur wenige Schritte von Bus, Straßenbahn und dem Bahnhof entfernt sind. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal, da sich in der Nähe verschiedene Schulen und Kindergärten befinden. Auch für die Gesundheitsversorgung ist gesorgt, denn Ärzte, Apotheken und eine Klinik sind ebenfalls in der Umgebung zu finden.

Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum in der Nähe. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese einzigartige Wohnung wird Sie begeistern und Ihnen ein Zuhause bieten, in dem Sie sich rundum wohlfühlen werden. Wir freuen uns auf Sie!

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich
- Zimmer
- Zimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- WC
- Loggia
- Tiefgaragenplatz
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Parkettböden
- Einbauküche mit Cerankochfeld, Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler, Dunstabzug
- Faltrölläden
- Thermofenster
- Personenaufzug
- Lastenlift
- hochwertiges Feinsteinzeug im Naßbereich
- Fernwärme
- Fahrradabstellraum
- Waschküche mit Geräten

Kaution 3 BMM

Verfügbar ab 01.01.2027

Befristung 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, Steiermark – eine gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung im 4. Stock, die mit viel Komfort und durchdachtem Wohnambiente überzeugt. Mit einer Wohnfläche von 65,81 m² bietet diese Wohnung genügend Platz für Paare, Singles oder kleine Familien, die urbanes Leben mit angenehmer Ruhe und tollen Ausblicken verbinden möchten.

Die helle Wohnung besticht durch einen herrlichen Fernblick, der vom Südbalkon aus genossen werden kann – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die integrierte Loggia erweitert den Wohnraum und lädt dazu ein, die Sonnenstunden gemütlich zu verbringen. Für zusätzlichen Komfort sorgt die moderne Einbauküche, die ideal für alle Hobbyköche ausgestattet ist.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und wird mittels umweltfreundlicher Fernwärme beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein barrierefreier Zugang ist dank Personen- und Lastenaufzug garantiert. Zudem steht eine Garage zur Verfügung, die das Parken in der Stadt stressfrei macht.

Das Badezimmer bietet eine praktische Dusche und ist funktional gestaltet. Für beste Unterhaltung und Vernetzung sind Kabel- und Satelliten-TV vorhanden.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und Bahnhof, wodurch sämtliche Ziele in Graz schnell erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Klinik, Schulen, Kindergarten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten inklusive Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum.

Für nur 744,30 € Miete im Monat können Sie hier ein gepflegtes, komfortables und bestens angebundenes Zuhause in einer der attraktivsten Gegenden von Graz beziehen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und starten Sie in ein neues Lebenskapitel mit hoher Lebensqualität und urbanem Flair!

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 <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap