# Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großem Westbalkon in Graz-Andritz - Zweitbezug



**Objektnummer: 7386/20250728**

**Eine Immobilie von Immobilien Huber**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Stattegger Straße 33a |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8045 Graz,12.Bez.:Andritz |
| **Baujahr:** | 2023 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,06 m² |
| **Nutzfläche:** | 51,06 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 3,62 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 48,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Gesamtmiete** | 810,20 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 552,63 € |
| **Kaltmiete** | 732,76 € |
| **Betriebskosten:** | 180,13 € |
| **USt.:** | 77,44 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Andreas Fischer**

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

















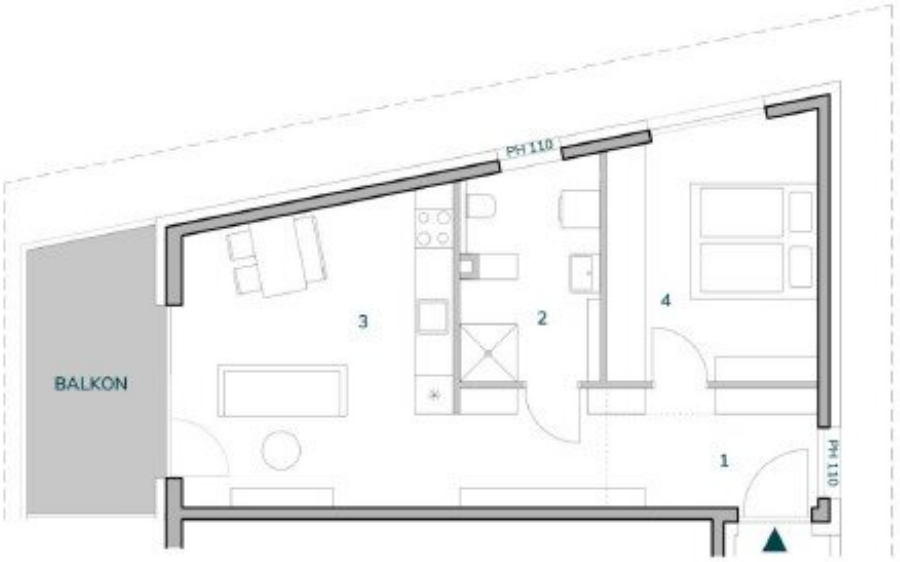


# 1. OBERGESCHOSS
# *TOP 5*













MAßSTAB 1:100




| TOP 5 \| 1. OG | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| WOHNFLÄCHE | 51,06 m² | | | | |
| BALKON | 9,07 m² | 1 VORRAUM | 6,14 m² | 3 WO \| KO \| ES | 24,62 m² |
| KA | 3,62 m² | 2 BAD/WC | 7,12 m² | 4 ZIMMER | 13,18 m² |

# Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine moderne 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2023 in gefragter Lage in Graz-Andritz. Die Wohnung liegt im 2. Stock und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Sie ist hell, funktional geschnitten und bietet mit ca. 51 m² Wohnfläche ausreichend Platz für Singles oder Paare.

**Highlights**

- Ca. 51 m² Wohnfläche, 2 Zimmer
- Westbalkon mit ca. 9 m², straßenabgewandt und ruhig
- Neubau 2023, moderne Ausstattung
- Fußbodenheizung
- Kellerabteil
- Parkplatz in der Freifläche
- Zweitbezug

## Lage

Andritz ist einer der beliebtesten Grazer Stadtteile im Norden und verbindet urbane Infrastruktur mit viel Grünraum.

- **Öffentlicher Verkehr:** Straßenbahn und Buslinien in der Nähe, schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte im Umkreis

- **Bildung:** Kindergärten und Schulen im Stadtteil

- **Freizeit:** Murradweg und Naherholungsgebiete in unmittelbarer Umgebung

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann überzeugen Sie sich am besten selbst und vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 <150m
Apotheke <275m
Klinik <3.450m
Krankenhaus <3.450m

**Kinder & Schulen**
Schule <175m
Kindergarten <375m
Universität <2.850m
Höhere Schule <1.125m

**Nahversorgung**
Supermarkt <225m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.925m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <200m
Post <900m
Polizei <975m

**Verkehr**
Bus <150m
Straßenbahn <1.025m
Bahnhof <4.150m
Autobahnanschluss <3.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap