Gemütliche Garconniere in Andritz: Modernes Wohngefühl & perfekt angebunden!



Objektnummer: 2202/2330

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1965
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	31,89 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	544,51 €
Kaltmiete (netto)	286,76 €
Kaltmiete	406,14 €
Betriebskosten:	119,38 €
Heizkosten:	81,46 €
USt.:	56,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Irene Friedl

MeGa-Immobilien
Schillerstrasse 20

8200 Gleisdorf

T 03112/31300
H 06642504500

Gerne stehe ich Ihnen [redacted] ermin zur Verfügung.





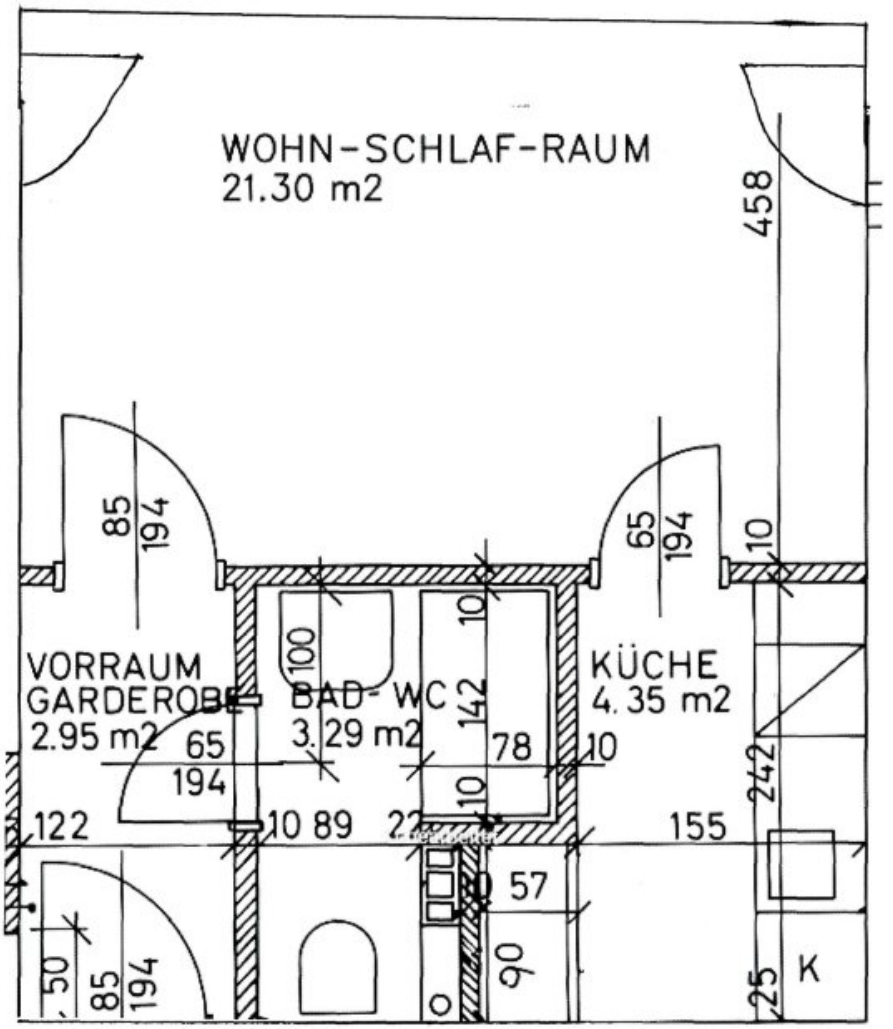











WOHN-SCHLAF-RAUM
21.30 m2
458
85
194
65
194
10
VORRAUM
GARDEROBE
2.95 m2
100
BAD- WC
3.29 m2
10
142
78
10
KÜCHE
4.35 m2
65
194
10
242
122
10 89
22
155
57
90
50
85
194
25
K

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und moderne Kleinwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses in einer sonnigen, sehr gut angebundenen Siedlungslage in Graz-Andritz.

Auf ca. **31,89 m² Wohnfläche** bietet die durchdachte Garconniere alles, was das Herz begehrt:

- Vorraum
- Modernes Badezimmer mit Dusche, WC und praktischem Waschmaschinenanschluss
- Separate, voll möblierte Küche inklusive hochwertiger Elektrogeräte
- Heller, freundlicher Wohn- und Schlafraum

Zustand & Ausstattung:

Die Wohnung wurde 2024 saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen, gepflegten Zustand. Die Einbauküche sowie das Badezimmer wurden im Zuge der Sanierung vollständig erneuert. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zudem stehen den Bewohnern des Hauses allgemeine Parkflächen sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt äußerst zentral, sodass sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomiebetriebe in unmittelbarer Umgebung fußläufig erreichbar sind.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal:

- **Bushaltestelle Papierfabrikgasse (Linien 41 direkt zur Karl-Franzens-Universität, 52, 53, N9):** direkt vor dem Haus
- **Straßenbahnhaltestellen (Linien 4 und 5):** nur ca. 350 m entfernt

Eckdaten zur Vermietung:

- Nichtraucherwohnung
- Keine Haustiere erwünscht
- Für maximal 2 Personen geeignet

Für weitere Informationen und einen gemeinsamen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach schriftlicher Anfrage gerne zur Verfügung.

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 <2.250m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <3.250m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap