NÄHE OPER GRAZ: Exklusives Zuhause mit 5 Zimmer, Balkon & Klimaanlage



Objektnummer: 8374/247

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	1.910,47 €
Kaltmiete (netto)	1.550,00 €
Kaltmiete	1.736,79 €
Betriebskosten:	186,79 €
USt.:	173,68 €

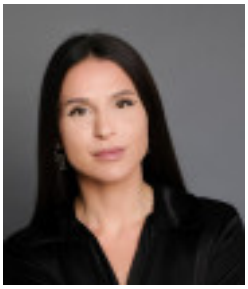
Infos zu Preis:

zzgl. Heizung (Fernwärme, aktuell rd. 270€/Monat)

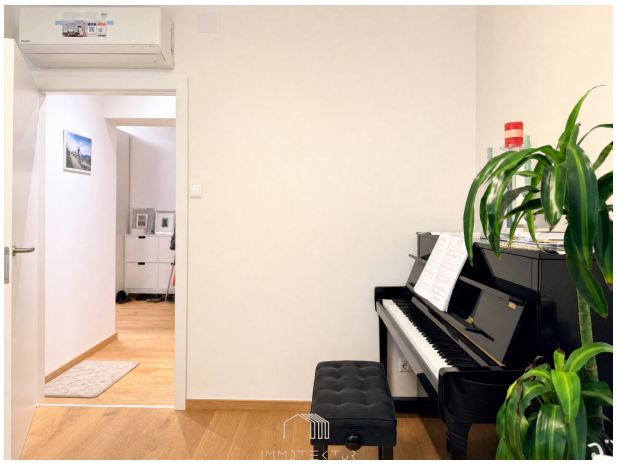
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





















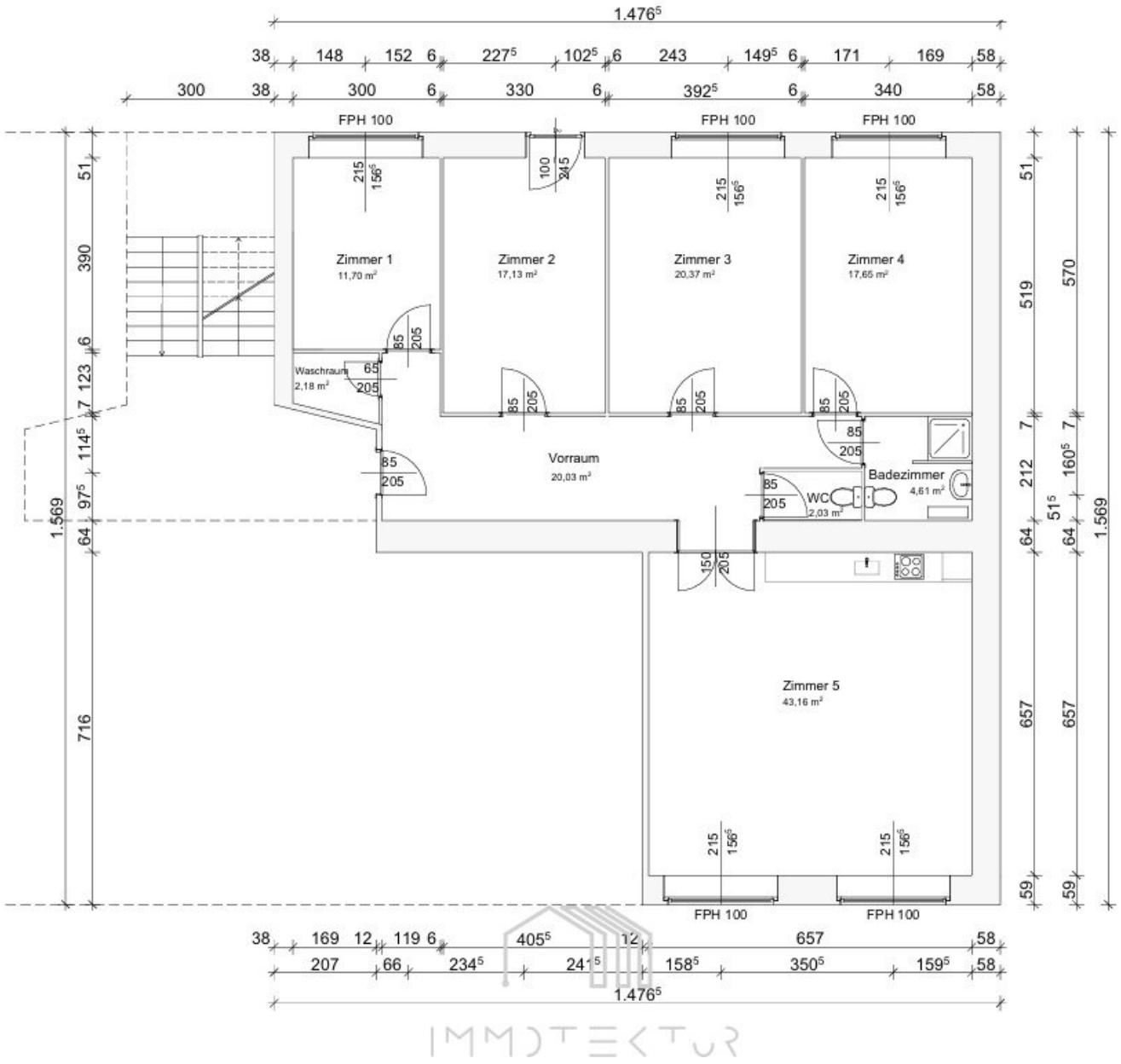











1.476⁵
38 148 152 6 227⁵ 102⁵ 6 243 149⁵ 6 171 169 58
300 38 300 6 330 6 392⁵ 6 340 58
FPH 100
FPH 100
FPH 100
Zimmer 1
11,70 m²
Zimmer 2
17,13 m²
Zimmer 3
20,37 m²
Zimmer 4
17,65 m²
Waschraum
2,18 m²
Vorraum
20,03 m²
Badezimmer
4,61 m²
WC
2,03 m²
Zimmer 5
43,16 m²
FPH 100
FPH 100
38 169 12 119 6 405⁵ 12 657 58
207 66 234⁵ 241⁵ 158⁵ 350⁵ 159⁵ 58
1.476⁵
1.569
716
59
64
97⁵
114⁵
7
123
6
390
51
212
519
657
515
160⁵
570

IMMOTEKTUR

Objektbeschreibung

? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- **Ca. 136 m² Wohnfläche | 5 Zimmer**
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich mit **über 40 m²**
- Moderne, offene Küche
- Vier weitere Zimmer – vielseitig nutzbar
- **2024 umfassend saniert**
- Helle Räume & durchdachte Raumaufteilung
- Großzügiges Raumangebot mit viel Platz für individuelle Wohnideen und unterschiedliche Lebenskonzepte

?? BALKON & AUSSENBEREICH

- **Privater Balkon zum ruhigen Innenhof**
- Direkter Balkonzugang von einem der Zimmer
- Angenehmer Rückzugsort mitten in der Innenstadt

? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- **Klimaanlage in allen Zimmern**
- Modernes Badezimmer mit WC
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Fenster mit Zweifachverglasung & Rollos
- **2. Obergeschoss mit Lift**
- Heizung mittels Fernwärme

? MIETKONDITIONEN & MONATLICHE KOSTEN

- **Gesamtmiete: € 1.910,47** inkl. Betriebskosten & USt.
- Heizkosten: **ca. € 270,00 monatlich** (Akontozahlung)

Gesamt inkl. Heizkostenakonto: ca. € 2.180,47 monatlich

- Kaution: **3 Bruttomonatsmieten**
- **Provision: € 0,– für Mieter**
- Mietdauer: **5 Jahre**
- Regelmäßiges Einkommen erforderlich – Mindesteinkommen auf Anfrage

? LAGE & ANBINDUNG – EXKLUSIV WOHNEN NAHE DER GRAZER OPER

- **Erstklassige Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zur Grazer Oper**
- **Opernring & Jakominiplatz nur wenige Schritte entfernt**
- **Kulturelles Zentrum von Graz direkt vor der Haustür** – Oper, Theater und vielfältige Veranstaltungen
- Charmante Cafés, ausgezeichnete Restaurants & vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in Gehweite
- Historische Altstadt mit ihren beliebten Plätzen und Gassen bequem zu Fuß erreichbar
- **Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung** durch den nahegelegenen Jakominiplatz
- Supermärkte, Apotheken, Ärzte & Bildungseinrichtungen im direkten Umfeld
- Parkgarage Oper Graz sowie öffentliche Zonenparkplätze in der Nähe
- **Eine besondere Wohnlage für alle, die das pulsierende Stadtleben und kurze Wege schätzen**

? IDEAL FÜR

- Familien mit großzügigem Platzbedarf
- Paare, die urbanen Wohnkomfort schätzen

- Berufstätige mit Homeoffice

Haustiere und Studenten-WGs sind nicht erwünscht.

? VERFÜGBARKEIT

- **Ab Dezember 2026**

? GROSSZÜGIG WOHNEN – MITTEN IM HERZEN VON GRAZ!

Eine außergewöhnliche Kombination aus großzügigem Wohnraum, modernem Komfort und einer der attraktivsten Innenstadtlagen von Graz – direkt bei der Oper.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen, unverbindlichen Besichtigungstermin und lernen Sie die Wohnung kennen!

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Änderungen vorbehalten.

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://immotektur-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