Ideal für Singles & Paare: 1 Zimmerwohnung mit großem Wohnraum und separater Küche



Objektnummer: 2077/533

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 58
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz,13.Bez.:Gösting
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,66 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	615,44 €
Kaltmiete (netto)	371,79 €
Kaltmiete	499,09 €
Betriebskosten:	127,30 €
Heizkosten:	55,37 €
USt.:	60,98 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

















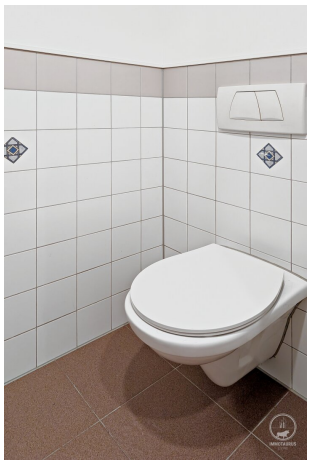





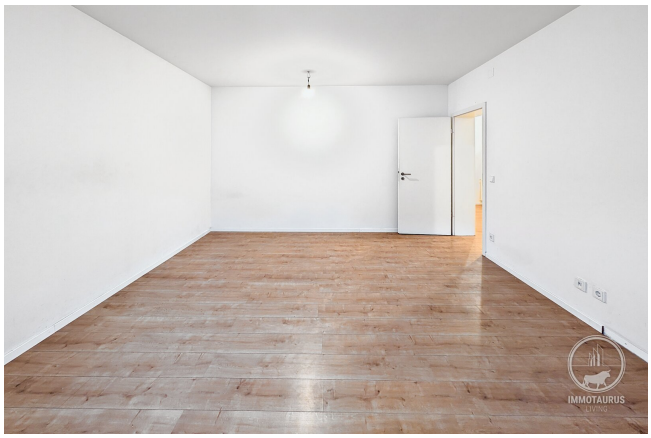


IMMOTAURUS
LIVING




N
Wohnen
21,93 m²
Küche
7,64 m²
Vorraum
Bad
3,40 m²
WC
1,61 m²
Depot
2,67 m²
MyGrundriss

Objektbeschreibung

Diese ca. 43 m² große 1-Zimmer-Wohnung im Hochparterre (kein Lift) bietet die ideale Basis für Singles oder Paare, die eine durchdachte Raumaufteilung in einem aufstrebenden Bezirk von Graz suchen.

I. DIE WOHNUNG IM ÜBERBLICK

- **Adresse:** Augasse 58, 8051 Graz
- **Wohnfläche:** ca. 42,66 m² (lt. NWG)
- **Verfügbar:** ab sofort
- **Mietkosten:** 549,00 € (inkl. Betriebskosten und Steuern, exkl. Heizung und Strom)
- **Heizkostenvorschreibung**: 55,37 € netto + 20 % USt
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Mietdauer:** Befristung auf 5 Jahre (mit Option auf Verlängerung)
- **Haustiere:** Grundsätzlich möglich, jedoch Einzelfallentscheidung

II. DIE LAGE: ALLES, WAS MAN BRAUCHT

Die Augasse 58 überzeugt durch ihre exzellente Anbindung und Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Banken, Apotheken sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Shopping:** Das Shoppingcenter Nord ist nur wenige Minuten entfernt.

- **Mobilität:** Perfekte Anbindung durch verschiedene Buslinien. Der Lendplatz, das Stadtzentrum und der Stadtpark sind schnell erreichbar. Der Murradweg bietet zudem ideale Freizeit- und Pendelmöglichkeiten.

- **Pendler-Vorteil:** Die Autobahnauffahrt Graz-Nord (Andritz) ist in kürzester Zeit erreichbar.

III. WOHNUNGS-HIGHLIGHTS

- **Raumaufteilung:** 1 Zimmer (ideal für Schlaf- und Wohnzimmer oder Home-Office) - **ca. 21,93 m²**

- **Küche:** Einbauküche in einem separaten Raum – ideal für eine klare Trennung zwischen Wohnbereich und Kochen - **ca. 7,64 m²**

- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne und praktischem Waschmaschinenanschluss - **ca. 3,40 m²**

- **WC:** Separat vom Badezimmer mit ca. **1,61 m²**

- **Flur mit Depot:** Zentraler Eingangsbereich, von dem alle Räume bequem erreichbar sind - **ca. 8,08 m²**

- **Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung.

- **Zusatz:** Der Innenhof steht den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung (z.B. Wäsche aufhängen) zur Verfügung.

IV. TECHNISCHE DETAILS

- **Beheizung:** Fernwärme (digitale Messgeräte).

- **Smartmeter:** Im gesamten Wohnhaus vorhanden.

- **Zustand:** Das Gebäude ist gepflegt; die Fassade wurde 2002 umfassend mit Vollwärmeschutz saniert.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ansprechpartner:

- Gregor Andrekowitsch

- Telefon: +43/660/44 93 969

- E-Mail: living@immotaurus.at

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <225m
Apotheke <250m

Klinik <1.200m
Krankenhaus <1.950m

Kinder & Schulen
Schule <300m
Kindergarten <300m
Universität <1.850m
Höhere Schule <1.275m

Nahversorgung
Supermarkt <400m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.675m

Sonstige
Geldautomat <350m
Bank <350m
Post <525m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <175m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <2.200m
Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap