

**Wohnen in Top-Lage: 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
Graz zu vermieten! € 650,14**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300160079**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Gesamtmiete</b>	796,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	322,81 €
<b>Kaltmiete</b>	650,14 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,32 €
<b>Heizkosten:</b>	146,02 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	167,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Ivanka Kolak**

Immo-Company Haas & U  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410061

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz! Diese Wohnung in der 4. Etage wird Sie begeistern. Egal ob als gemütliches Zuhause für Singles oder als perfekte Wohnung für Paare, hier werden Sie sich sofort wohl fühlen.

Auf einer Wohnfläche von ca. 57 m<sup>2</sup> befindet sich ein Vorraum, eine lichtdurchflutete Küche mit Abstellraum und Zugang auf den Balkon, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss und ein Gäste-WC. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Die Verkehrsanbindung ist optimal, sowohl der Bus als auch die Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Bahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar. So sind Sie immer schnell und bequem in der Innenstadt oder an anderen Orten in Graz.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt. Von Ärzten und Apotheken über Schulen, Kindergärten und Universitäten bis hin zu Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum - hier ist alles in greifbarer Nähe.

Sie suchen eine Wohnung, die Ihnen ein perfektes Zuhause bietet und gleichzeitig eine optimale Lage hat? Dann ist diese Wohnung in Graz genau das Richtige für Sie! Warten Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap