

## Nette 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage!



**Objektnummer: 69638**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vinzenz-Muchitsch-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,54 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	795,00 €
Kaltmiete (netto)	441,73 €
Kaltmiete	722,73 €
Betriebskosten:	281,00 €
USt.:	72,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

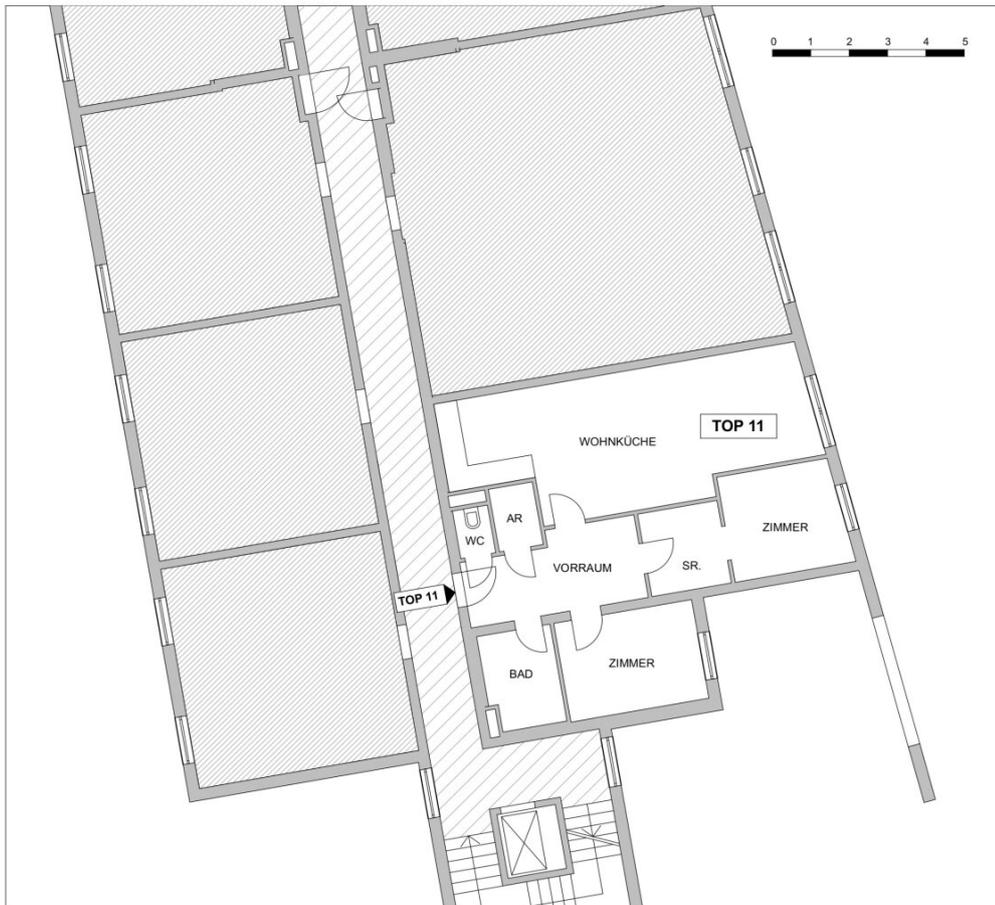


**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124







A - 8020 GRAZ  
VINZENZ-MUCHITSCH-  
STRASSE 34

1.OBERGESCHOSS  
WOHNUNG

TOP 11  
ca. 73 m<sup>2</sup>



**ORAG**  
Immobilien

Herrengasse 17, A-1010 Wien, Tel.: +43 (0) 1/ 534 73 - , Fax: +43 (0) 1/ 534 73 20

gez.: SA

05.03.2020



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Nette 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage!

Die Vinzenz Muchitsch Straße befindet sich im charmanten Bezirk Gries in Graz. Diese Wohnung repräsentiert den authentischen Charme der Straße und bietet ein angenehmes städtisches Leben in einer guten Lage.

Die geräumige Wohnung präsentiert sich in einem gemütlichen und einladenden Ambiente. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Diese Wohnung, die sich in einem guten Zustand befindet, bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihrem eigenen Stil zu gestalten und anzupassen. Sie besteht aus einer Wohnküche, zwei Schlafzimmer (eines mit Schrankraum), einem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, einem separaten WC, einem Abstellraum sowie einem Vorraum.

Durch die Fenster eröffnet sich ein Blick auf die Umgebung der Vinzenz Muchitsch Straße.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar und erleichtern Ihre Mobilität innerhalb der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe sorgen für bequemen Zugang zu Alltagsgütern und kulinarischen Genüssen. Die Nähe zur Mur, schafft eine malerische Kulisse und bietet die Möglichkeit für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Der Augarten, welcher sich in Fußnähe befindet, bietet ebenfalls einen perfekten Ort der Erholung.

### Ausstattung:

- Badezimmer mit Wanne
- separates WC
- Abstellraum und Schrankraum
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen und im Vorraum

### Die Lage und Infrastruktur

Bus 39, 50, 52, 67

Straßenbahn: 671, 5, N05

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**



Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.