# Wohnen im trendigen Lend in 3-Zimmerwohnung

Aussenansicht

**Objektnummer: 141/79469**

**Eine Immobilie von Rustler**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Baujahr:** | 1969 |
| **Wohnfläche:** | 69,59 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 86,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,36 |
| **Kaufpreis:** | 202.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 2.902,72 € |
| **Betriebskosten:** | 157,27 € |
| **Heizkosten:** | 41,75 € |
| **USt.:** | 24,08 € |

**Provisionsangabe:**

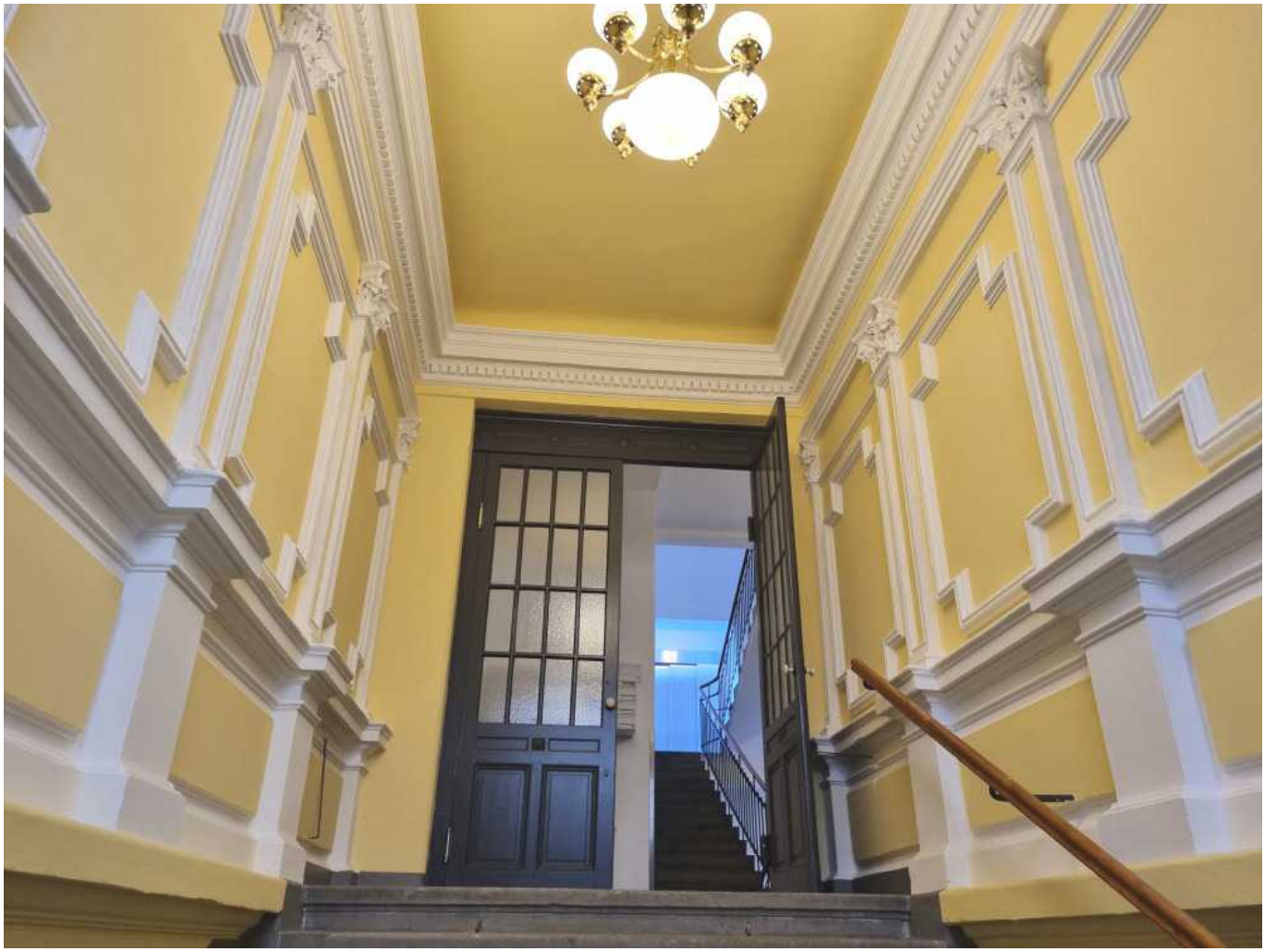
3%

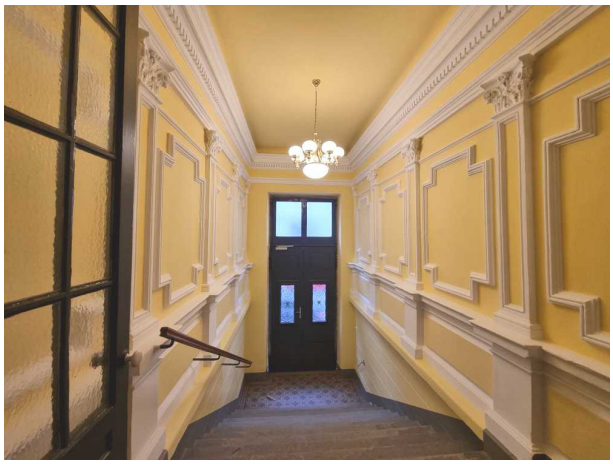
# Ihr Ansprechpartner

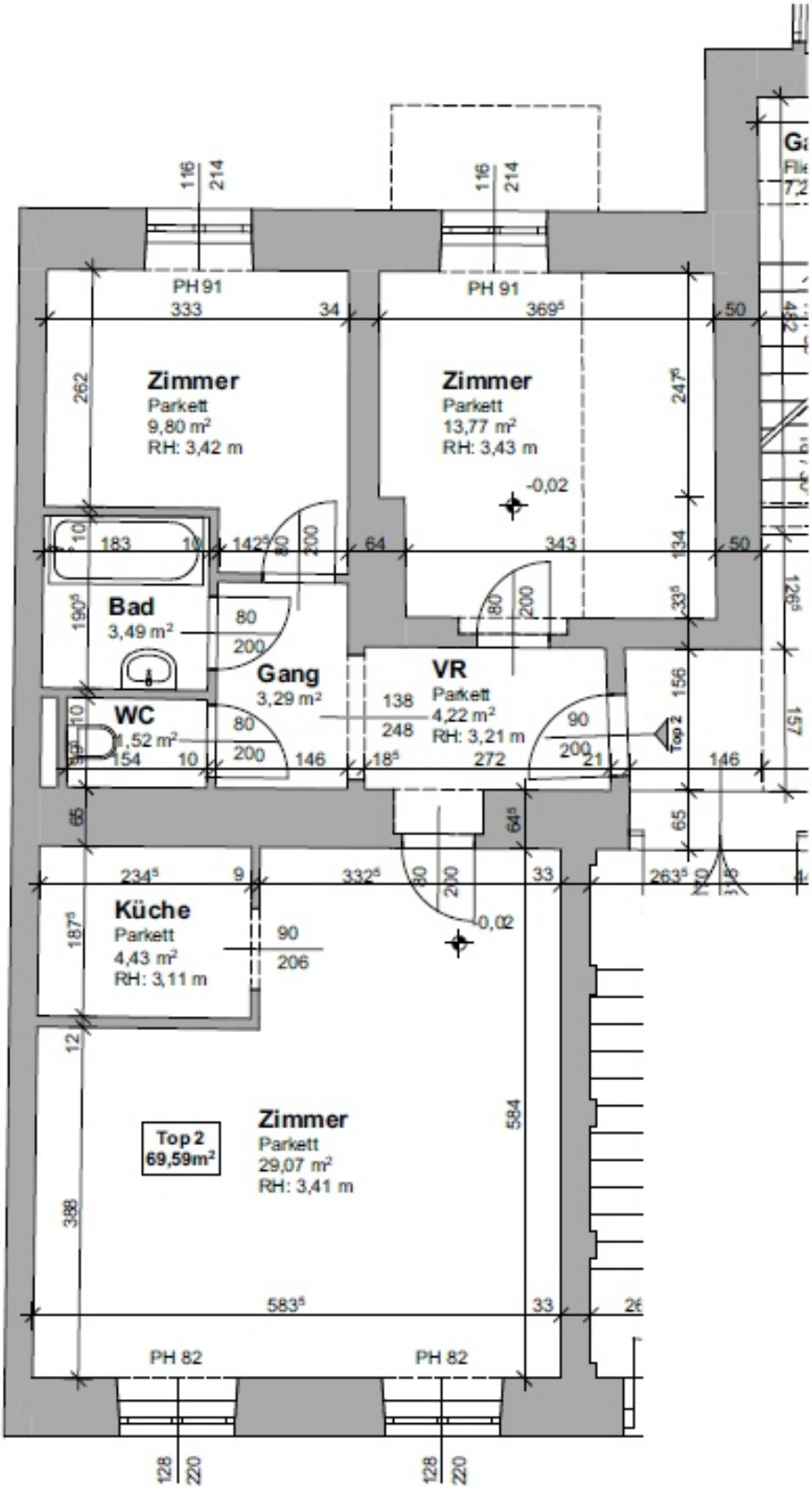
**Margit Pürrer**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 763
H +43 676 834 34 763






PH 91
Zimmer
Parkett
9,80 m²
RH: 3,42 m
PH 91
Zimmer
Parkett
13,77 m²
RH: 3,43 m
Bad
3,49 m²
Gang
3,29 m²
WC
1,52 m²
VR
Parkett
4,22 m²
RH: 3,21 m
Küche
Parkett
4,43 m²
RH: 3,11 m
Top 2
69,59m²
Zimmer
Parkett
29,07 m²
RH: 3,41 m
PH 82
PH 82

# Objektbeschreibung

Diese gut vermietete 3-Zimmer- Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrparteienhaus in zentraler Lage mit bester Infrastruktur.
Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem sehr eleganten Stiegenhaus begeistert sein.

Die Wohnung mit ca. 69,59 m² Nutzfläche befindet sich im 1.OG mit Lift und gliedert sich in:

- Vorraum: 4,22 m²
- Küche: 4,43 m²
- Wohnzimmer: 29,07 m²
- Schlafzimmer: 13,77 m²
- Zimmer 2: 9,80 m²
- Bad: 3,49 m²
- WC: 1,52 m²

Die Küche wurde mit modernen und zeitlosen Elementen und allen E-Geräten ausgestattet.
Der Balkon mit Blick auf den Volksgartenpark eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien und lässt die Natur direkt in Ihr Zuhause hinein.
Weiters ist der Wohneinheit ein Kellerabteil zugeordnet.

Betriebskosten monatlich:
Betriebskosten: € 157,27
Heizkosten: € 41,75
Rücklage: € 41,75

Mieteinannahmen: € 506,42 netto
Mietdauer: unbefristet

Die Heizung erfolgt über die Fernwärme.

Aufgrund der Privatsphäre wurden von den Wohnräumen keine Fotos veröffentlicht.
Gerne übermitteln wir Ihnen ein ausführliches Exposé.

Umgebung:
Der nahegelegene Hauptbahnhof und der Grazer Lendplatz befindet sich in der Umgebung der mit seinen tollen Gastronomieständen punkten kann. Aber auch der Bauernmarkt und die dortigen Live Konzerte, bieten in den lauen Sommernächten ein unwiderstehliches Ambiente.
Im unmittelbaren Wohnumfeld befinden Sich außerdem eine UCI Kinowelt, das Kunsthaus, der Volksgarten, das StyriaCenter und mehrere Schulen sowie ein Hallenschwimmbad.
Nahversorgungsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Infrastruktur:

Durch die unmittelbarer Umgebung zum Lendplatz ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz über mehrere Buslinien gegeben. In wenigen Minuten erreicht man den Jakominiplatz als zentralen Umsteigepunkt für das gesamte öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Graz und in anderer Richtung den Grazer Hauptbahnhof als Anbindung an den überregionalen Verkehr.

_Weitere Immobilienangebote finden Sie unter www.rustler.eu/immobiliensuche_

# 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.