

## Bonus sichern: 2 MONATE MIETFREI | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Balkon

**Objektnummer: 141/78504**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8020 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2019                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 72,46 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 25,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 818,07 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 502,51 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 241,19 €                                |
| <b>USt.:</b>             | 74,37 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

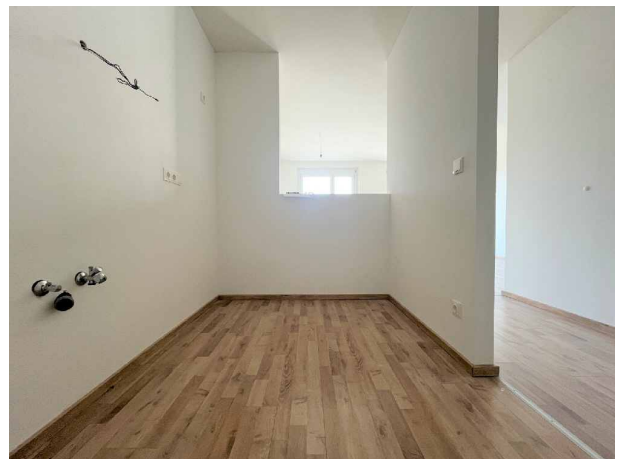


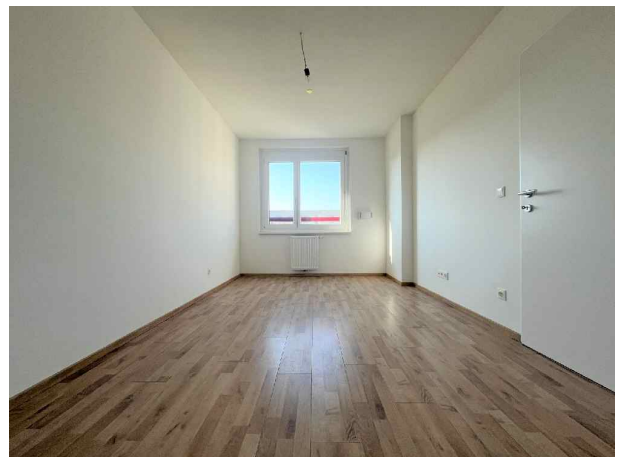
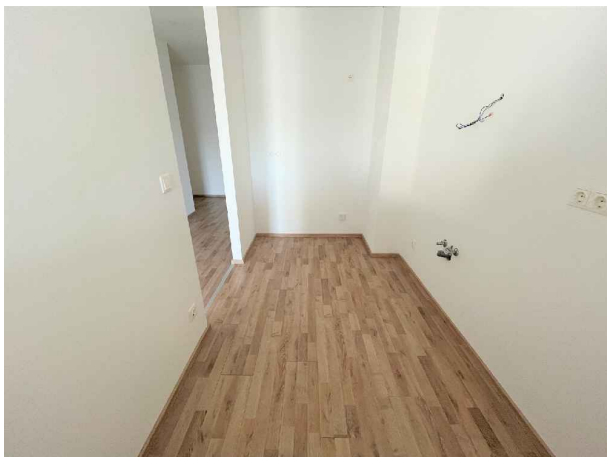
**Arber Licaj**

Rustler Immobilientreuhand

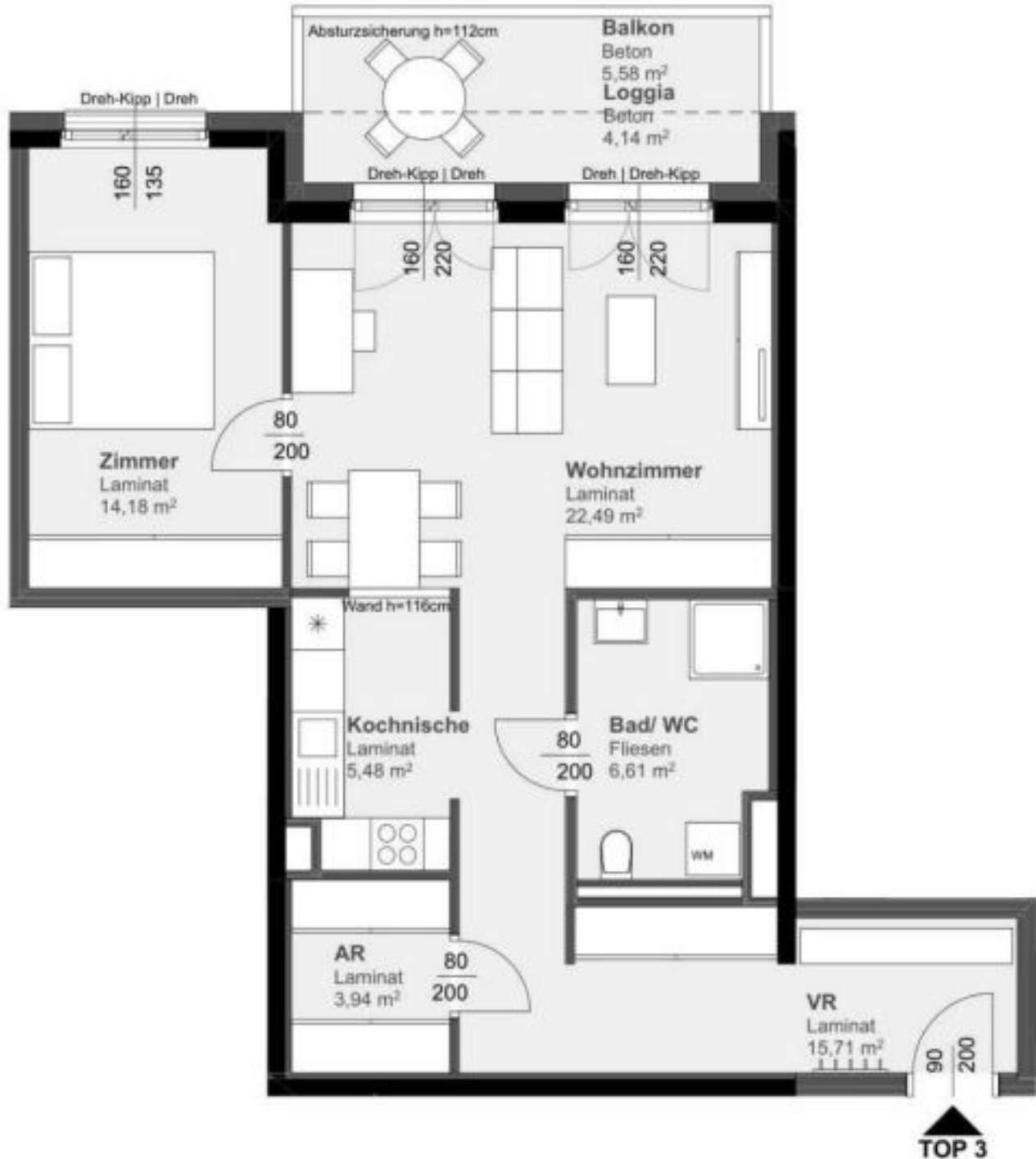
T +43 316 908 900 274

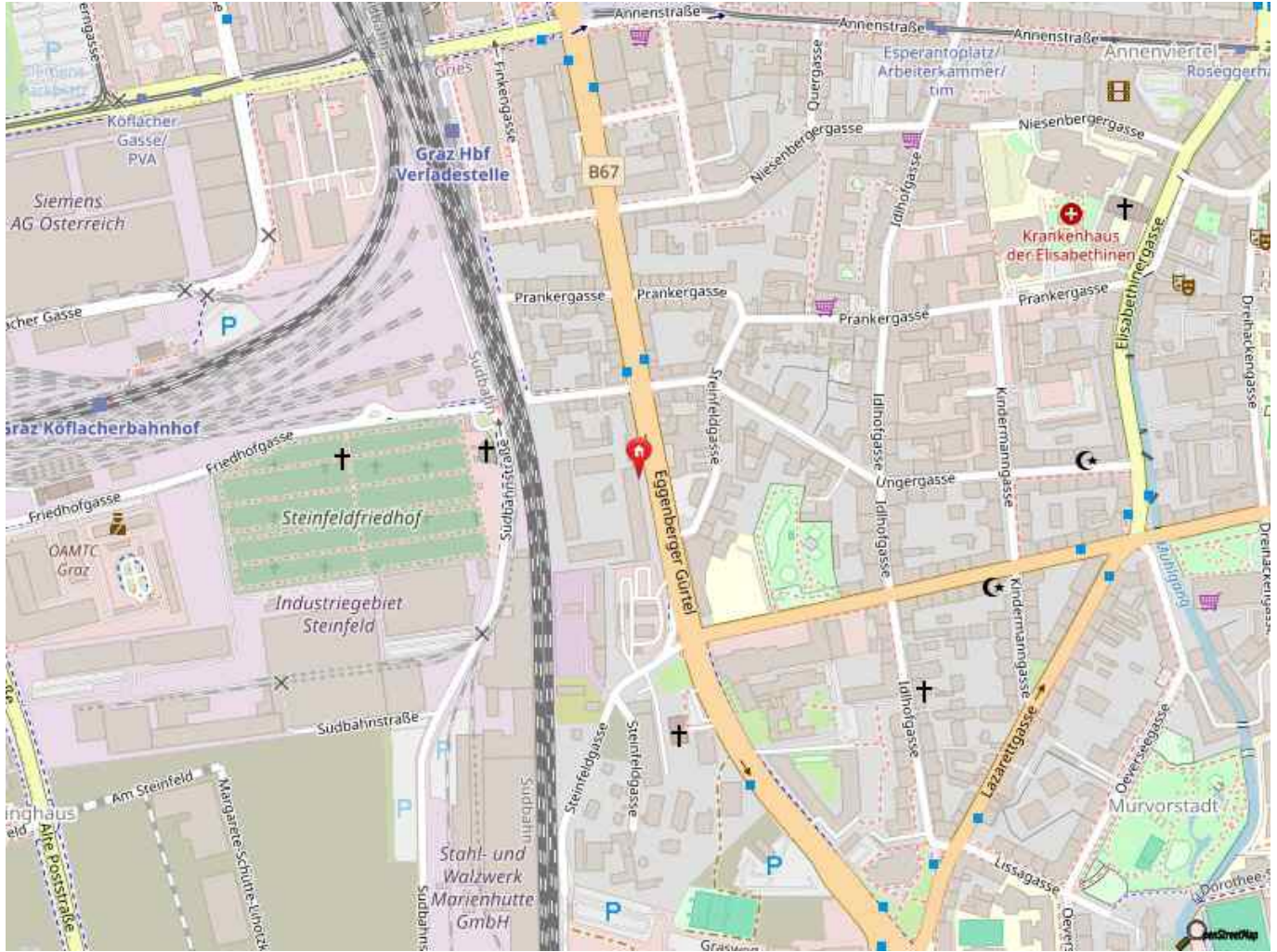
H +43 676 834 34 274











## Objektbeschreibung

### **EINZIEHEN & SPAREN - 2 MONATE GESCHENKT! Bei Vertragsabschluss bis 01.06.2026**

Diese hochwertig geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 72,46 m<sup>2</sup>** Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

#### **Die Wohnung gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zu Loggia und Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Abstellraum
- geräumige Loggia/Balkon

**Die Wohnung wird beim Einzug mit einer neuen, modernen Einbauküche ausgestattet.** Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeteilt und im Mietpreis inkludiert.

**Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:** Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

#### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage mit ausgezeichneter urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Das beliebte Einkaufszentrum Citypark mit über 100 Geschäften, vielfältiger Gastronomie und zahlreichen Dienstleistungsangeboten ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustür.

Die Nähe zum Graz Hauptbahnhof sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien sorgt für eine erstklassige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dadurch sind sowohl die Grazer Innenstadt als auch umliegende Regionen schnell und unkompliziert erreichbar – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Mobilität verbinden möchten.

Auch das Studienzentrum der FH JOANNEUM liegt nur wenige Minuten entfernt und macht den Standort besonders attraktiv für Studierende, Lehrende sowie Berufstätige im akademischen Umfeld.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Mehrere moderne Fitnessstudios rund um den Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar und ergänzen das vielseitige Freizeitangebot der Lage optimal. Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse.

**Mietbeginn:**  
ab sofort

**Mietdauer:**  
unbefristet

**Jetzt online anfragen oder anrufen – wir melden uns zeitnah mit Terminvorschlägen.**

Weitere Immobilien finden Sie auf unserer Immobiliensuche - RUSTLER





## **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.