

**MODERN SANIERT I DIREKT AN DER MUR I BADEWANNE
I DAN-MARKEN KÜCHE I HAUSTIERE WILLKOMMEN I
TOP GRUNDRISS I SCHLOSSBERGBLICK I
KEPLERBRÜCKE I PROJEKT WOHNEN I**



Objektnummer: 37862

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

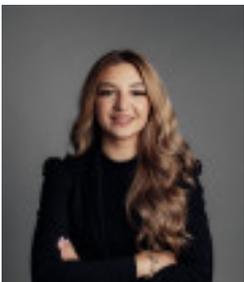
Adresse	Keplerstraße 2
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,65 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,57 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	799,92 €
Kaltmiete (netto)	621,30 €
Kaltmiete	727,20 €
Betriebskosten:	105,90 €
USt.:	72,72 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete Inkl. BK & USt // Strom und Heizung extra

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



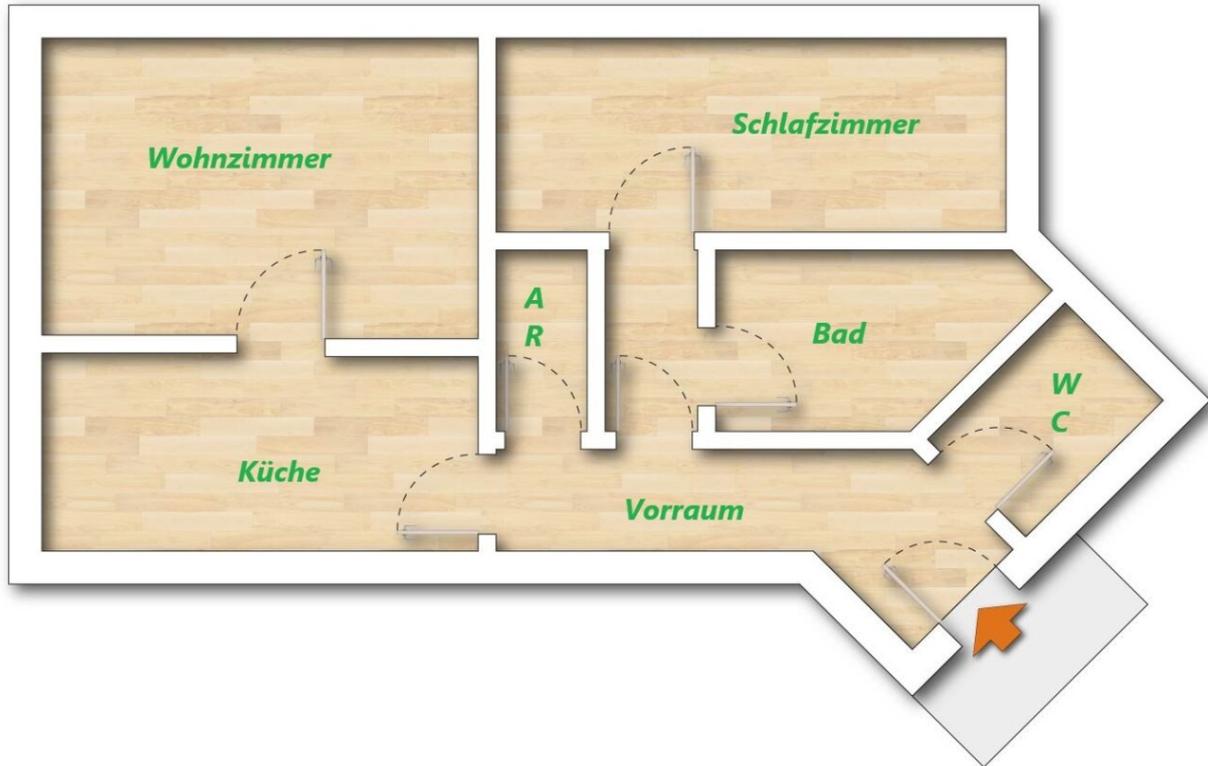
Lucija Klepic







PROJEKT WOHNEN



Objektbeschreibung

Einziehen und Wohlfühlen – Traumhafte Altbauwohnung mit Blick auf den Grazer Uhrturm:

- **Einzigartige Lage:** In der **Keplerstraße 2** direkt an der Mur, mit Blick auf das Wahrzeichen von Graz – den **Uhrturm**. Der Hauptplatz ist in wenigen Gehminuten erreichbar, die Mur-Promenade liegt direkt vor Ihrer Haustür.
- **63,64 m² Wohnfläche:** Perfekt aufgeteilt in Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, separate Toilette, Abstellraum und Kellerabteil.
- **Voll ausgestattete DAN-Küche:** Ein echtes Highlight – modern, hochwertig und voll ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierschrank, Geschirrspüler, hochgestelltem Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug und Spülbecken. Platz für Sitz- und Essmöglichkeiten inklusive.
- **Helle, lichtdurchflutete Räume:** Große Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Besonders beeindruckend: Der Ausblick vom Wohnzimmer und der Küche direkt auf den Grazer Uhrturm.
- **Modernes Badezimmer:** Ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss. Tageslicht dank großzügigem Fenster, modern gefliest und ideal ausgeleuchtet.
- **Separate Toilette:** Praktisch vom Vorraum aus zugänglich.
- **Praktischer Abstellraum:** Perfekt für Vorräte oder Reinigungsutensilien. Zusätzlich sorgt ein **Kellerabteil** für weiteren Stauraum.
- **Fernwärmeheizung:** Effizient und kostensparend. Betriebskosten und Umsatzsteuer sind bereits in der Gesamtmiete inkludiert.

- **Haustiere willkommen:** Ihre vierbeinigen Begleiter sind hier herzlich willkommen!

Diese traumhaft helle Mietwohnung im **1. Stock** eines historischen Altbaugeschäftes vereint klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort und einer unschlagbaren Lage.

Schon beim Betreten der Wohnung heißt Sie der **großzügige Vorraum** willkommen, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Hochwertige **Decken-Einbauspots** sorgen hier für eine angenehme Beleuchtung.

Von hier aus gelangen Sie in die **hochwertige DAN-Küche** – ein optisches Highlight der Wohnung. Die Küche ist nicht nur wunderschön gestaltet, sondern auch voll ausgestattet: Kühlschrank, Gefrierschrank, hochgestelltes Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler sind bereits vorhanden. Auch an Stauraum wurde gedacht. Dank der großzügigen Fenster wirkt der Raum hell und freundlich, während die eingebauten Spots für die perfekte Ausleuchtung sorgen.

Direkt an die Küche angeschlossen befindet sich das **lichtdurchflutete Wohnzimmer**. Hier genießen Sie nicht nur die Helligkeit der zwei großen Fenster, sondern auch den atemberaubenden **Blick auf den Grazer Uhrturm** – ein Highlight, das diesen Wohnraum besonders macht.

Das **Schlafzimmer** ist ruhig in den Innenhof ausgerichtet und bietet Ihnen einen erholsamen Rückzugsort.

Das moderne **Badezimmer** ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Durch das große Fenster gelangt viel Tageslicht hinein, wodurch der Raum noch freundlicher wirkt. Die separate Toilette befindet sich bequem zugänglich im Vorraum.

Ein **praktischer Abstellraum** bietet Ihnen Platz für Vorräte oder Reinigungsutensilien und rundet den durchdachten Grundriss dieser Wohnung ab. Ein **Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Dank des praktischen Grundrisses und der zentralen Lage ist diese Wohnung ideal geeignet für **Singles, Paare, Kleinfamilien, Wohngemeinschaften oder auch Studenten**.

Diese wunderschöne Wohnung ist **ab sofort verfügbar** – packen Sie Ihre Koffer und ziehen Sie ein! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen **Besichtigungstermin** zu vereinbaren. Wir

freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Wohnjuwel persönlich zu zeigen.

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 <100m

Apotheke <400m

Klinik <1.075m

Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <175m

Universität <725m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <275m

Post <800m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <175m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <5.275m

Bahnhof <350m

Flughafen <9.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap