

**Blick auf den Schlossberg - 2-Zimmer Wohnung nahe dem  
Grazer Lendplatz**



**Objektnummer: 8524/111**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	787,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	550,96 €
<b>Kaltmiete</b>	676,92 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,96 €
<b>Heizkosten:</b>	35,44 €
<b>USt.:</b>	74,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

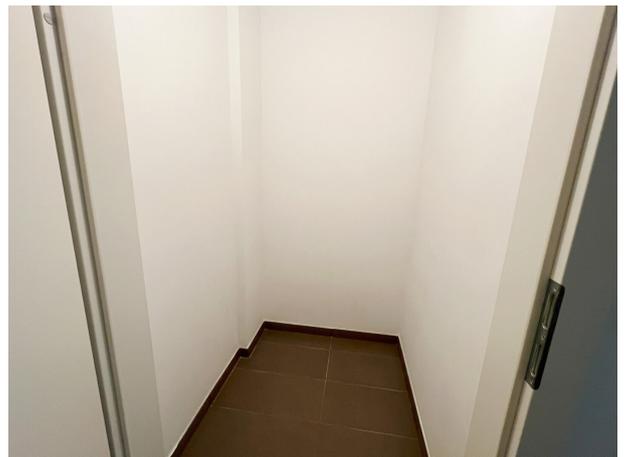
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



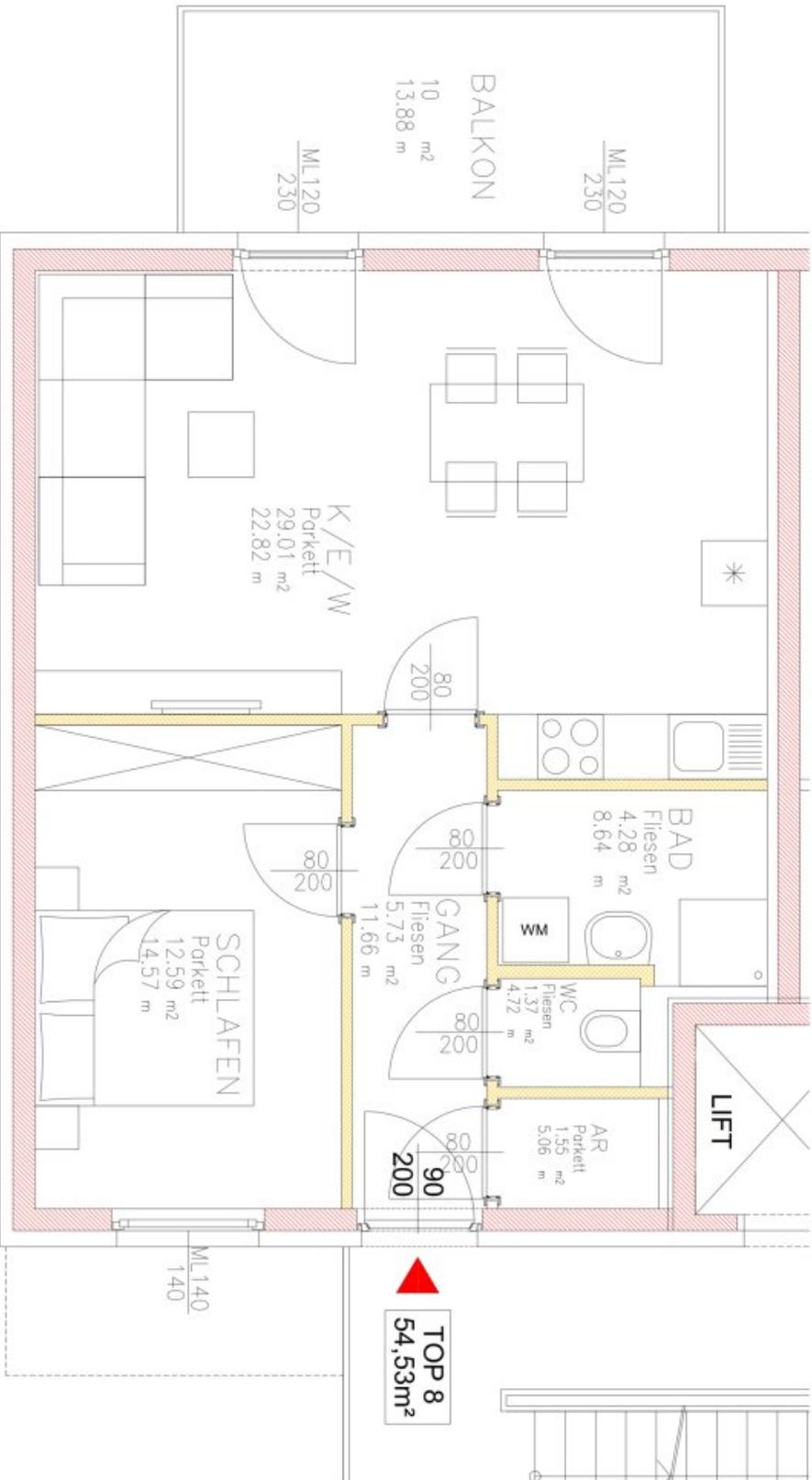
**Romina Reisinger**











Projekt: Josefgasse 57	Planinhalt: Grundriss TOP 8
Plan Nr.: 008	Maßstab: 1:50
Datum: 12.05.2013	

MERKUR VERSICHERUNG AG  
Joanneumring 22, 8010 Graz  
POSTFACH 849  
BAU- und IMMOBILIEN  
Tel.: 0316/8034-0  
Fax: 0316/8034-2534



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung im begehrten Grazer Bezirk Lend überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung besteht aus einem einladenden Vorraum, einem modernen Badezimmer mit Dusche, einem separaten WC, einem ruhigen Schlafzimmer sowie einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche. Ein praktischer Abstellraum und ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Balkon runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist mit Parkettboden ausgestattet, das Badezimmer sowie das WC sind mit Nassfliesen versehen. Der Balkon, der einen schönen Blick in den grünen Innenhofgarten bietet, lädt zum Entspannen ein.

Für wohlige Wärme sorgt die Fernwärmeheizung über Heizkörper. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Tür in der blauen Zone.

Profitieren Sie von dieser idealen Lage in der Nähe des Lendplatzes – eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Rückzugsoase!

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap