

**Kurz- oder Langzeitmiete möglich! - Möblierte 3 Zimmer  
Traumwohnung mit Loggia in Zentrumsnähe inkl.  
Parkplatz!**



**Objektnummer: 8365/231**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Evangelimanngasse 21                    |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                               |
| Baujahr:          | 1976                                    |
| Zustand:          | Neuwertig                               |
| Wohnfläche:       | 82,95 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 3                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Keller:           | 1,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 94,63 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.590,00 €                              |
| Kaltmiete (netto) | 1.115,12 €                              |
| Kaltmiete         | 1.358,58 €                              |
| Betriebskosten:   | 243,46 €                                |
| Heizkosten:       | 169,52 €                                |
| USt.:             | 61,90 €                                 |
| Provisionsangabe: |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

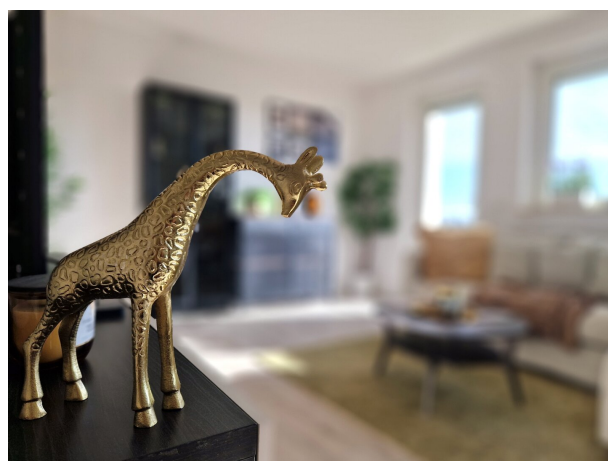
Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







































# Objektbeschreibung

**Möblierte Traumwohnung mit Loggia – Kurz- oder Langzeitmiete möglich!**

**Bezugsfertig & voll ausgestattet – Einziehen und Wohlfühlen!**

Diese stilvoll und modern eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung steht ab sofort zur Miete zur Verfügung – wahlweise für kurze oder lange Mietzeiträume. Dank der vollständigen Möblierung und umfassenden Ausstattung, inklusive aller Gegenstände des täglichen Bedarfs, ist ein sofortiger Einzug möglich. Perfekt für Berufstätige, Expats oder Langzeitaufenthalte ohne Möbelaufwand!

**Mietkonditionen:**

- **Gesamtmiete:** 1.590 €/Monat (inkl. Betriebskosten, Heizung, Wasser, Internet & TV)
  - **Einziger separater Kostenpunkt:** Strom nach individuellem Verbrauch
  
- **Mindestmietdauer:** 1 Monat, langfristige Anmietung möglich

**Adresse:** Evangelimanngasse 21, 8010 Graz

**Vollmöblierte und voll ausgestattete Wohnung:**

- Hochwertige, stilvolle Möbel in allen Räumen
  
- Voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten, Geschirr, Besteck und Kochutensilien
  
- Waschmaschine und Fernseher
  
- Bettwäsche, Handtücher und Reinigungsutensilien inklusive



- Gemütliche Loggia mit Sitzmöbeln

### **Raumaufteilung:**

- Eingangsbereich
- Wohn-/Esszimmer: ca. 26,7 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 1: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- Separates WC
- Abstellraum
- Loggia: ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Gesamtwohnfläche: ca. 82,95 m<sup>2</sup>

### **Besonderheiten und Ausstattung:**

- Komplett renoviert mit modernen Böden, neuem Badezimmer und erneuerten Leitungen

- Helle, lichtdurchflutete Räume mit Rollläden an allen Fenstern
- Kellerabteil zur Nutzung
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wasch-/Trockenraum, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Allgemeine Grünflächen und Spielbereiche im Außenbereich

#### **Parkmöglichkeiten:**

- Genügend kostenlose Parkplätze im gesicherten Wohnbereich mit Schrankenanlage

#### **Perfekte Lage:**

- **Top-Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:**
  - Bushaltestelle "Flurgasse" (Linie 66) ca. 200 m entfernt
  - Straßenbahnlinie 4 & Buslinien 74 & N4 (Nachtbus) in ca. 8 Gehminuten erreichbar
- **Schnelle Autobahnanbindung:**
  - A2-Auffahrt "Graz Ost" nur 1 Minute mit dem Auto entfernt



- **Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur:**

- Supermärkte, Apotheken und weitere Einrichtungen in direkter Umgebung

- **Nähe zu Schulen und Freizeitangeboten:**

- Bildungseinrichtungen, Sport- und Erholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

- **Ruhige, aber zentrale Lage:**

- Wohnen im Grünen mit bester Infrastruktur

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – diese Wohnung ist bereit für Sie!

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 <300m

Apotheke <850m

Klinik <2.175m

Krankenhaus <2.925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <550m

Kindergarten <600m

Universität <775m

Höhere Schule <1.625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <725m

Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <300m

Autobahnanschluss <2.575m

Bahnhof <600m

Flughafen <7.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap