

**AM JAKOMINIPLATZ IM HERZEN VON GRAZ I MODERN  
SANIERT I DUSCHE I TOP-KÜCHE I SEHR RUHIG I  
HAUSTIERE WILLKOMMEN I AB SOFORT VERFÜGBAR I  
TOP LAGE I PROJEKT WOHNEN I**



**Objektnummer: 37819**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

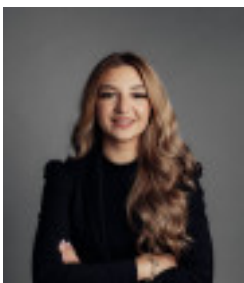
Adresse	Klosterwiesgasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	25,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 156,24 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,74
Gesamtmiete	557,31 €
Kaltmiete (netto)	447,19 €
Kaltmiete	506,64 €
Betriebskosten:	59,45 €
USt.:	50,67 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK und USt // Strom und Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic

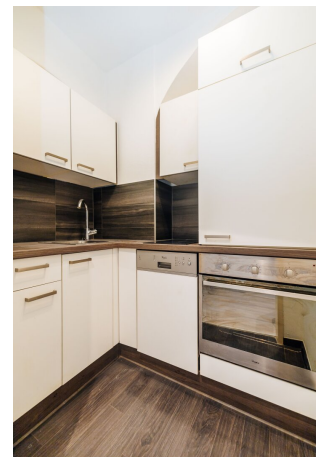
Projekt Wohnen Gruppe  
Neufeldweg 250a  
8041 Graz

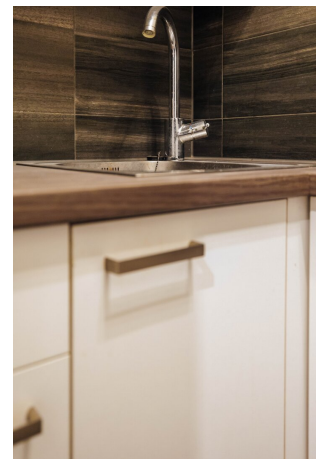
T +436641040978  
H +436641040978

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

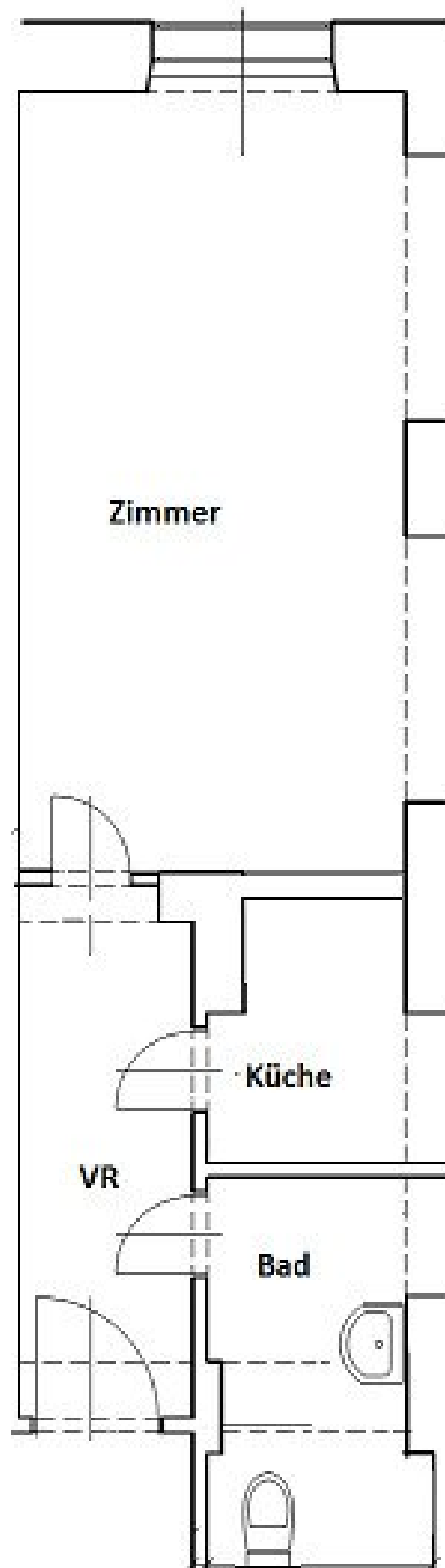


gstermin zur









# Objektbeschreibung

## Moderne 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Perfekt für Singles oder Pärchen!

### Highlights dieser charmanten Wohnung:

- **Top-Lage im Herzen von Graz** In der Klosterwiesgasse 4, nur wenige Schritte vom Jakominiplatz entfernt, bietet diese Wohnung eine erstklassige Anbindung an das gesamte Stadtleben.
- **25 m<sup>2</sup> perfekt genutzter Wohnraum** Die clevere Raumaufteilung und die helle Atmosphäre machen diese kompakte Wohnung ideal für Singles oder Paare.
- **Moderne, voll ausgestattete Küche** Die Küche überzeugt mit einem Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach, Backrohr, Geschirrspüler und viel Stauraum – funktional und stilvoll zugleich.
- **Helles Wohn- und Schlafzimmer** Das länglich geschnittene Zimmer bietet genügend Platz, um den Wohn- und Schlafbereich harmonisch zu trennen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht.
- **Modernes Badezimmer mit Tageslicht** Das Bad ist mit Dusche, WC, Waschbecken, Spiegelschrank und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet – modern, praktisch und hell dank eines Fensters.
- **Haustiere willkommen** Diese Wohnung heißt nicht nur Sie, sondern auch Ihre Haustiere herzlich willkommen.
- **Gepflegte Wohnanlage im 1. Stock** Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines sehr gepflegten Hauses und bietet somit ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.
- **Sofort verfügbar** Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung, sodass Sie gleich einziehen können!

## **Ihr neues Zuhause im Herzen von Graz**

Diese einladende 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in der beliebten Klosterwiesgasse 4, im zentral gelegenen Bezirk Jakomini, und bietet eine außergewöhnlich gute Anbindung an das Grazer Stadtleben. Die Lage ist zweifellos ein großes Highlight, da der Jakominiplatz nur wenige Schritte entfernt ist – von hier aus erreichen Sie alles, was das Herz begehrt: öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote.

Schon beim Eintreten empfängt Sie der großzügige Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung – den Wohn- und Schlafbereich. Das längliche Zimmer bietet eine kluge Aufteilung, sodass Sie den Raum individuell nach Ihren Wünschen gestalten können. Ein großes Fenster durchflutet den Raum mit Tageslicht und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Küche ist kompakt, aber komplett ausgestattet. Mit einem Ceranfeld, Backrohr, Geschirrspüler und einem Kühlschrank mit Gefrierfach haben Sie alles, was Sie brauchen, um Ihre Lieblingsgerichte zuzubereiten. Zudem gibt es ausreichend Stauraum für Ihr Geschirr und Küchenutensilien.

Das moderne Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Mit einer großzügigen Dusche, WC, Waschbecken, Spiegelschrank und einem praktischen Waschmaschinenanschluss bietet es alles, was Sie für Ihren Komfort benötigen. Das Badezimmerfenster sorgt dafür, dass Sie jederzeit Tageslicht genießen können.

Dank der idealen Raumaufteilung und der zentralen Lage eignet sich diese Wohnung perfekt für Singles oder Pärchen, die mitten in Graz leben möchten und Wert auf Komfort und stilvolles Wohnen legen. Haustiere sind in dieser Wohnung ebenfalls herzlich willkommen, was sie zu einem idealen Zuhause für Tierfreunde macht.

Die Wohnung ist sofort verfügbar – lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

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 <75m

Apotheke <50m

Klinik <600m

Krankenhaus <1.025m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <300m

Universität <425m

Höhere Schule <400m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <100m

Einkaufszentrum <150m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <175m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <900m

Flughafen <8.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap