

**"Charmante Kleinwohnung in Top-Citylage zur Miete in der Lazarettgasse – Haustiere willkommen!"**



**Objektnummer: 5162/990**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,05.Bez.:Gries
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	33,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	524,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	325,00 €
<b>Kaltmiete</b>	410,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,86 €
<b>Heizkosten:</b>	60,75 €
<b>USt.:</b>	53,24 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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





## **Objektbeschreibung**

### **Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Eineinhalbzimmerwohnung in der Lazarettgasse 35 Top 10!**

**Lust auf ein neues Kapitel in Ihrem Leben? Suchen Sie eine charmante Rückzugsoase im Herzen von Graz? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Wir präsentieren Ihnen heute eine überaus feine Kleinwohnung, die so einladend ist, dass sogar Ihre Pflanzen anfangen würden zu tanzen!**

#### **Objektbeschreibung:**

**Diese kleine Schmuckstück befindet sich in einem herrlich gepflegten Altbaumietshaus in der Lazarettgasse 35. Hier, wo die Wände Geschichten erzählen und die Nachbarn mit einem Lächeln grüßen, können Sie sich sofort zu Hause fühlen. Mit 33,75 m<sup>2</sup> auf der zweiten Etage (Topnummer 10) ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles und Studenten, die nach einer Mischung aus Komfort und urbanem Leben suchen.**

#### **Aufteilung der Wohnung:**

**Der einladende Vorraum vermittelt sofort ein besseres Gefühl. Das funktionale Badezimmer verwandelt selbst Morgenmuffel in Energiebündel mit Dusche und WC. Die voll ausgestattete Wohnküche mit allen wichtigen E Geräten ist ideal für kreative Kochabende mit Freunden. Ein getrennt begehbares kleines Schlafzimmer ist Ihr persönliches Paradies zum Entspannen.**

#### **Weitere Angaben:**

- Verfügbar ab: sofort – kein Grund zu warten!**
- Nutzfläche: ca. 33,75 m<sup>2</sup> – perfekt für Ihre Bedürfnisse.**
- Provisionsfrei: Ja, Sie lesen richtig, hier gibt es keine versteckten Kosten!**

- **Kaution: Drei Bruttomonatsmieten – ein fairer Deal für Ihr neues Glück.**
- **Haustiere? Ja, mit Absprache sind auch Ihre vierbeinigen Freunde willkommen!**
- **Mietkosten: Nur € 524,85 monatlich – inklusive Betriebskosten und Heizkosten.**

**Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese tolle Wohnung in Graz! Wir sind werktags unter der Nummer +43 699 15915157 für Sie erreichbar und freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Heim zu zeigen.**

**Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN TEAM – Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ??**

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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap