

**Überaus originelle sowie herrliche Zweizimmerwohnung,  
in der Lazarettgasse 35, gleich neben Citypark zur Miete!**



**Objektnummer: 5162/994**

**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>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	56,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	761,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	468,24 €
<b>Kaltmiete</b>	611,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,78 €
<b>Heizkosten:</b>	74,09 €
<b>USt.:</b>	75,92 €
<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.





 Kostbar mobilien



 Kostbar mobilien



 Kostbar mobilien



 Kastbar  
Immobilien



 Kastbar  
Immobilien



 Kastbar  
Immobilien

## Objektbeschreibung

### **KOSTBAR IMMOBILIEN : Willkommen Zuhause – Ihre neue Zweizimmerwohnung in der Lazarettgasse 35 Top 11!**

Haben Sie Lust auf ein neues Abenteuer? Suchen Sie eine charmante Oase im Herzen von Graz? Dann schnallen Sie sich an, denn hier kommt Ihr neues Glück! Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein echtes Schmuckstück, das zum Wohlfühlen einlädt.

#### **Objektbeschreibung:**

In einem liebevoll gepflegten Altbau, wo die Wände Geschichten flüstern und Nachbarn sich freundlich zunicken, wartet Ihr neues Zuhause auf Sie. Mit 56,12 m<sup>2</sup> auf der dritten Etage (Top 10 – ja, genau, die Nummer, die man haben will!) ist dieser Rückzugsort ideal für Singles und Studenten, oder eignet sich auch hervorragend als Wohngemeinschaft (WG). die das Beste aus urbanem Leben und Komfort herausholen möchten.

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

Der einladende Vorraum gibt Ihnen gleich das Gefühl, angekommen zu sein. Das funktionale Badezimmer sorgt dafür, dass selbst Morgenmuffel zu Energiebündeln werden – mit Dusche, Fenster und einem separaten WC, für den extra Komfort. Die brandneue, voll ausgestattete Wohnküche ist der perfekte Ort für kreative Kochabende mit Freunden – oder um einfach nur einen Snack zu zaubern! Und die zwei getrennt begehbaren Zimmer? Ihr persönliches Paradies zum Entspannen, vielleicht mit einem guten Buch und einer Tasse Tee.

#### **Weitere Highlights:**

- **Verfügbar ab: sofort – keine Zeit zu verlieren!**
- **Nutzfläche: ca. 56,12 m<sup>2</sup> – genau richtig für Ihre Bedürfnisse.**
- **Provisionsfrei: Ja, Sie haben richtig gehört! Keine versteckten Kosten!**
- **Kautions: Drei Bruttomonatsmieten – fair und transparent.**

- **Haustiere:** Ihre vierbeinigen Freunde sind herzlich willkommen, natürlich nach Absprache!
- **Mietkosten:** Nur € 761,03 monatlich – alles inklusive, sogar die Betriebskosten und Heizkosten!

**Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Zögern Sie nicht! Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind werktags unter +43 699 15915157 für Sie da 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