

**Graz - Geidorf - bezaubernde 3 Zimmer Altbauwohnung -  
WG geeignet - großer Balkon - direkte Nähe zu KF Uni -  
provisionsfrei**

KAHLER  
IMMOBILIEN OG

GRAZ -GEIDORF-3 ZIMMER ALTBAU

BALKON

WG FÄHIG

PROVISIONSFREI

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986296**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zinzendorfgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	102,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.171,94 €
Kaltmiete (netto)	860,00 €
Kaltmiete	1.065,40 €
Betriebskosten:	205,40 €
USt.:	106,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete versteht sich inkl. BK zzgl. HK und Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

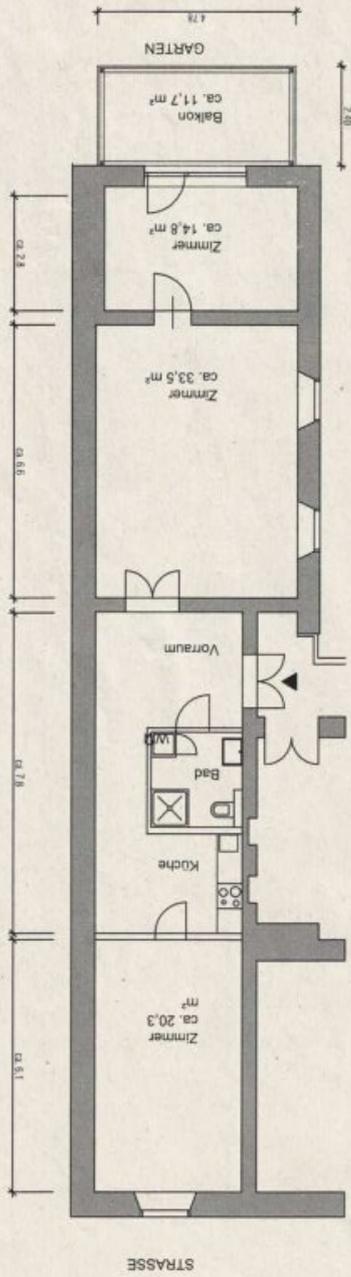
## Ihr Ansprechpartner



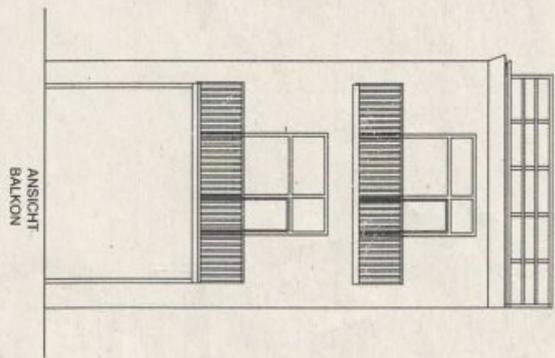




GRUNDRISSO G01



HOF



## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht hier eine bezaubernde 3 Zimmer Altbauwohnung mit wunderschönem Sternparkett, Flügeltüren und einem großen Balkon in den Innenhof.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Balkon
- Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Gasheizung
- Küche ist ausgestattet mit Backofen, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination

- Parkettböden
  
- Flügeltüren

Mietdauer 5 Jahre befristet mit Verlängerungsoption

Kaution 3 BMM

Provisionsfrei für den Mieter

Mietbeginn nach Vereinbarung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese beeindruckende Etagenwohnung in der begehrten Lage 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohngefühl, sondern auch einen fantastischen Stadtblick, der Ihre Sinne verzaubern wird.

Mit einer großzügigen Fläche von 102 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über stilvolle 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen bieten. Die gepflegte Ausstattung dieser Wohnung wird Sie begeistern. Helle Fliesen und edles Parkett schaffen ein harmonisches Ambiente, während die große Fensterfront für lichtdurchflutete Räume sorgt.

Der Balkon ist das i-Tüpfelchen dieser Wohnung. Genießen Sie Ihren Kaffee am Morgen oder entspannen Sie bei einem Glas Wein am Abend mit Blick auf die beeindruckende Stadtlandschaft. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Ruhe inmitten des urbanen Lebens genießen.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zudem ein modernes Bad . Eine hochwertige Einbauküche steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung, die nicht nur funktional ist, sondern auch das Herzstück Ihrer neuen Kochabenteuer werden kann.

Die zentrale Lage dieser Wohnung ist ein weiterer Pluspunkt. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und dem Bahnhof macht es Ihnen leicht, die Stadt zu erkunden oder schnell zur Arbeit zu gelangen. Zudem finden Sie in unmittelbarer Nähe alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, die Universität sowie zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. So haben Sie alles, was das Leben in Graz lebenswert macht, direkt vor Ihrer Haustür.

Mit einer monatlichen Miete von 1.171,94 € ist diese Wohnung nicht nur eine wunderbare Investition in Ihre Lebensqualität, sondern bietet Ihnen auch die Möglichkeit, sich in einer der schönsten Städte Österreichs niederzulassen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser fantastischen Wohnung in Graz verzaubern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap