

## **Stilvoll und zentral – 2-Zimmer-Wohnung für urbanes Wohnen in Graz!**



**Objektnummer: 7772/1030**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Färbergasse          |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz            |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 72,64 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Keller:           | 2,50 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtmiete       | 1.039,70 €           |
| Kaltmiete (netto) | 544,80 €             |
| Kaltmiete         | 786,69 €             |
| Betriebskosten:   | 241,89 €             |
| Heizkosten:       | 145,28 €             |
| USt.:             | 107,73 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



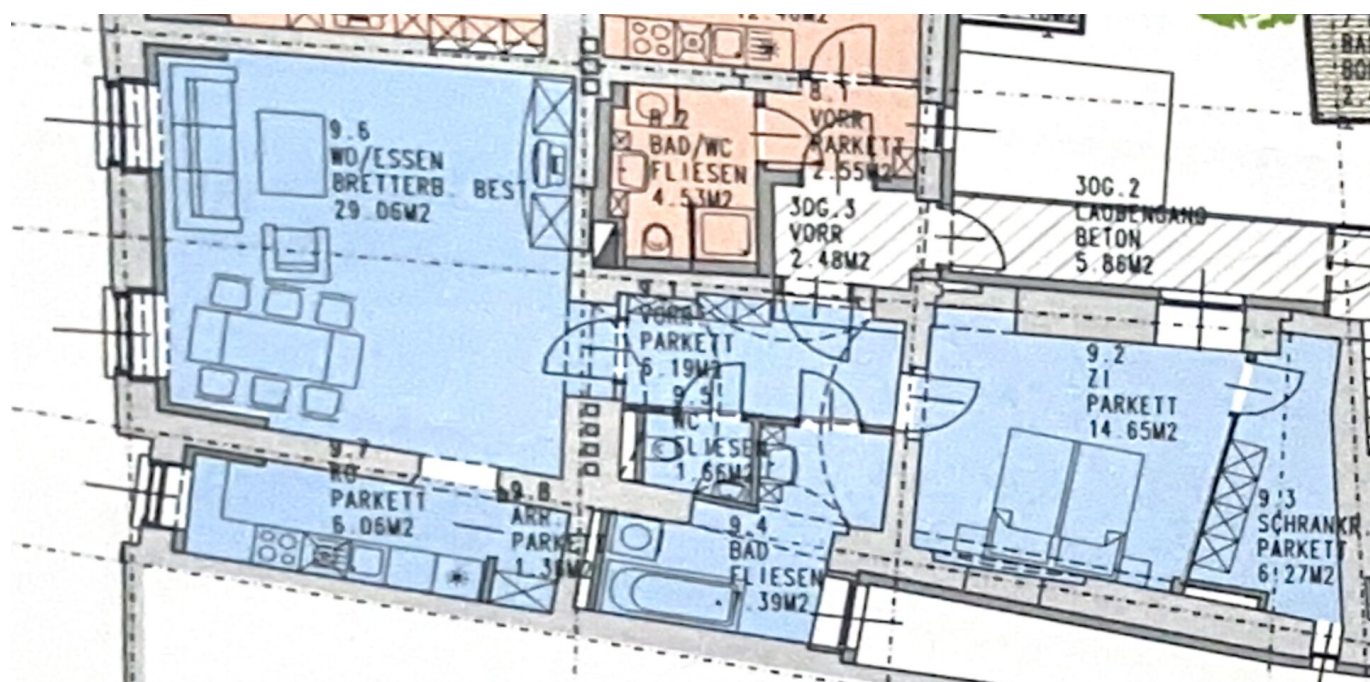
**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Gegend von **8010 Graz, Steiermark**, bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von **72,64 m²** in der 3. Etage finden Sie hier genügend Platz für sich und Ihre Lieben.

### Highlights der Wohnung:

- **Wohnzimmer mit Parkettboden:** Hochwertiges Parkett sorgt für ein gemütliches und stilvolles Ambiente.
- **Fernwärme inklusive:** Die effiziente Heizlösung ist bereits im Mietpreis enthalten und sorgt für wohlige Wärme.
- **Einbauküche:** Ausgestattet mit modernen Geräten und viel Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen. Die Küche bietet auch einen Platz für einen Geschirrspüler - welcher vom Mieter selbständig zu kaufen ist. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer.
- **Badezimmer mit Duschbadewanne und Waschmaschinenanschluss:** Komfortable Ausstattung und praktischer Anschluss für Ihre Waschmaschine.
- **Altstadtfair:** Die Wohnung besticht durch ihren Charme, der das Flair der historischen Altstadt widerspiegelt.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein Kellerabteil bietet eine praktische Aufbewahrungsmöglichkeit.

Gerne können Sie sich vorab einen ersten Eindruck mit unserer **360°-Video-Tour** verschaffen: <https://youtu.be/Lb7chAmdRRk>

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in Graz und machen Sie Ihren Traum vom Wohnen wahr! Senden Sie uns gerne eine Anfrage per E-Mail.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap