

Urbanes Wohnen mit Schlossbergblick – 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Toplage



Objektnummer: 8524/147

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz |
| Wohnfläche: | 96,12 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 54,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,02 |
| Gesamtmiete | 1.298,26 € |
| Kaltmiete (netto) | 985,12 € |
| Kaltmiete | 1.180,24 € |
| Betriebskosten: | 195,12 € |
| USt.: | 118,02 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

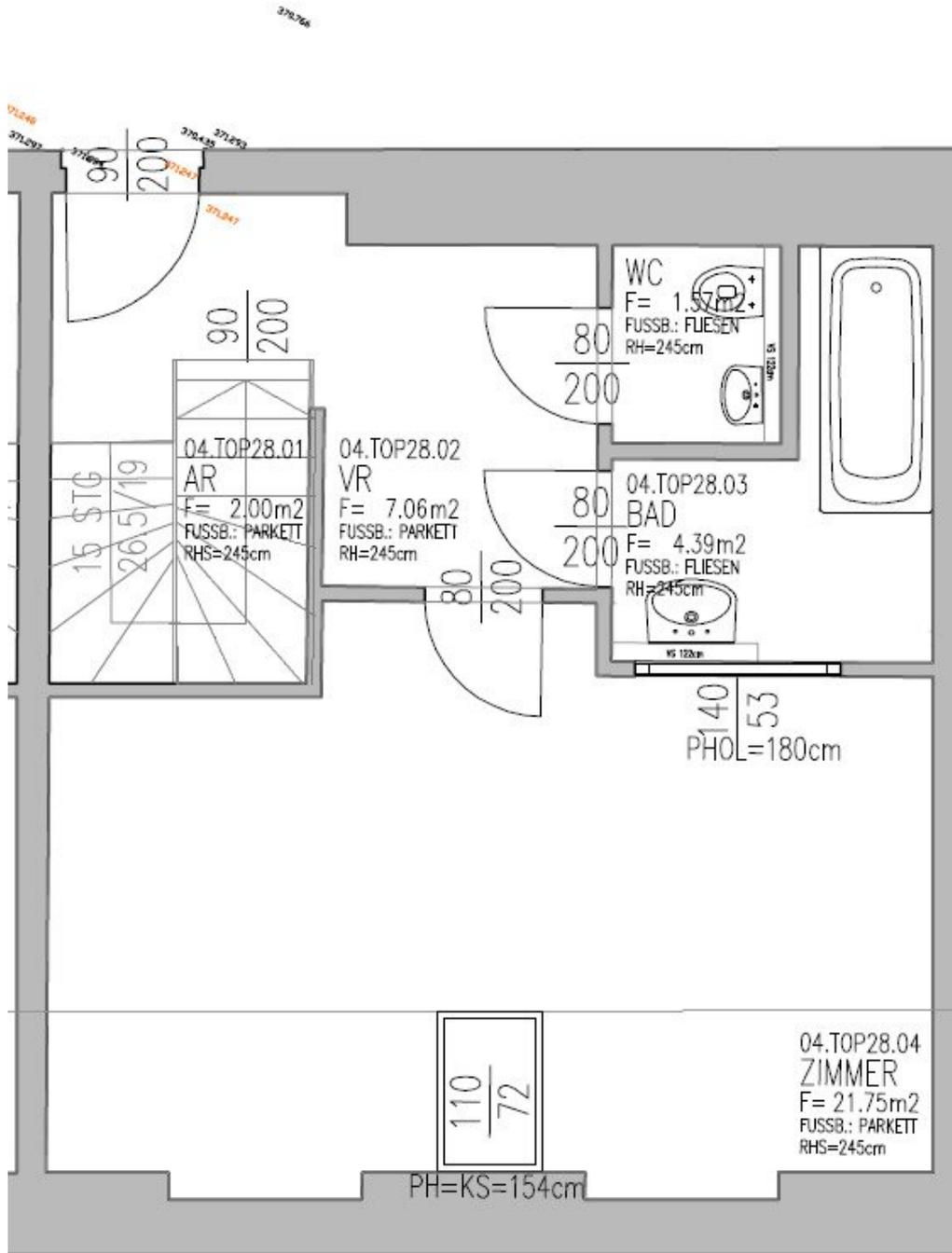
MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84
8010 Graz











▲
TOP 28
96.9 m²

ABSTURZSICHERUNG=110cm

05.TOP28.0
BALKON
F= 17.49m²
FUSSB: KOLTRENNEN

182
205

1 STG 26/21

KS=28cm

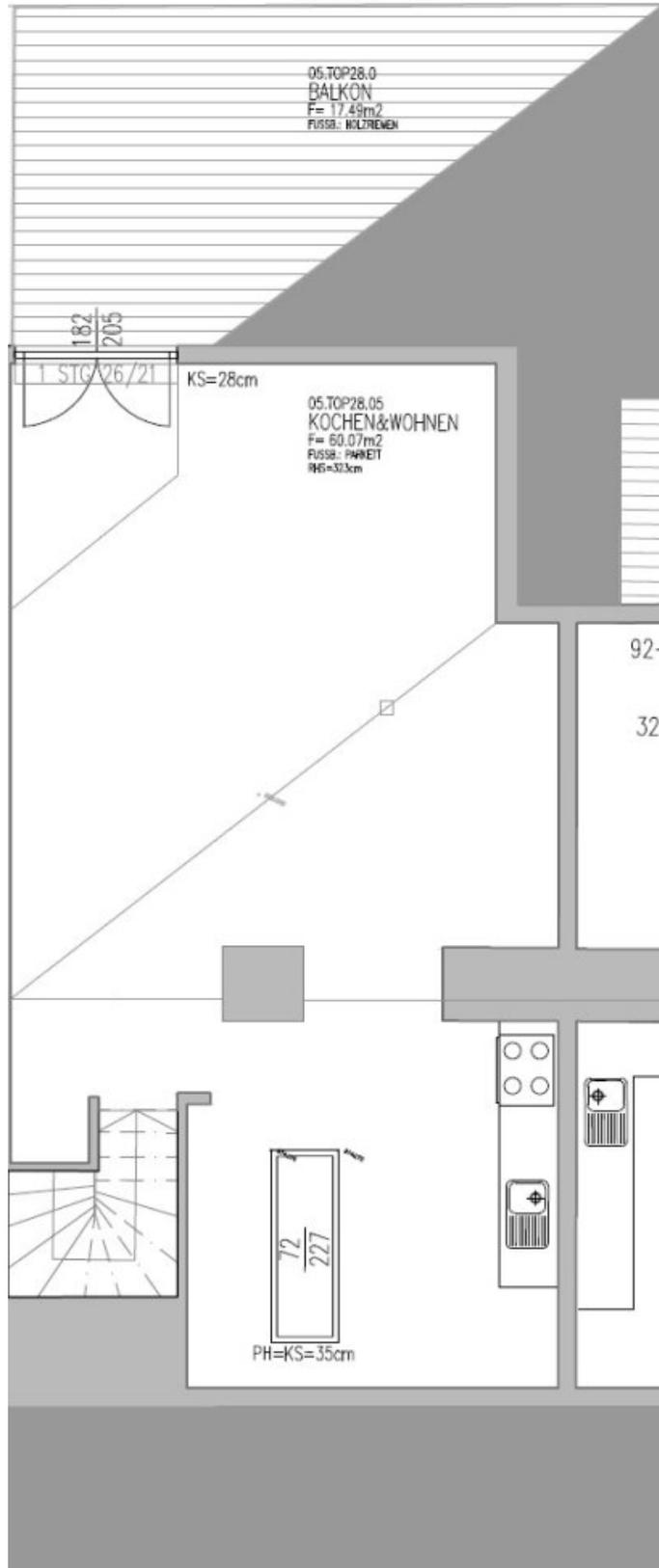
05.TOP28.05
KOCHEN&WOHNEN
F= 60.07m²
FUSSB: PARKETT
H6=333cm

92-

32-

12
227

PH=KS=35cm



Objektbeschreibung

Wer das Leben in der Stadt liebt, wird diese Wohnung schätzen: **Mitten in Graz**, im charmanten Dachgeschoss eines gepflegten Hauses, wartet diese **großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und freiem Blick auf den Schlossberg** auf neue Bewohner*innen.

Das erwartet Sie:

- **96,12 m² Wohnfläche** mit durchdachtem Grundriss
- **Großzügige Terrasse** mit Ausblick zum Verlieben
- Wohnraum mit **moderner Einbauküche** – offen, hell und einladend
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Potenzial zum Wohlfühlen
- Bad mit **Dusche, separates WC**
- praktischer Abstellraum
- Parkettboden
- Fliesen in Bad und WC
- Kellerabteil
- **Beziehbar ab 01.08.2025**

Lage zum Verlieben:

Die **Kaiserfeldgasse** gehört zu den beliebtesten Adressen der Stadt – ruhig, charmant und doch nur **5 Minuten zu Fuß** vom Grazer Hauptplatz entfernt. Alles, was das Stadtleben ausmacht, liegt direkt vor der Tür: Cafés, Kultur, Shopping und Erholung am Schlossberg.

Ob für Singles mit Sinn für Stil, Paare mit Stadtflair oder alle, die ein Zuhause mit Aussicht suchen – hier trifft urbane Lebensqualität auf entspannte Wohnatmosphäre.

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap