

**AB SOFORT I NEUBAU I WEST-BALKON I MODERNE  
KÜCHE I DUSCHE I HAUSTIERE WILLKOMMEN I NAHE  
SCHLOSS EGGENBERG I 1. OG MIT LIFT I  
LICHTDURCHFLIUTET & SEHR RUHIG I**



**Objektnummer: 37991**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

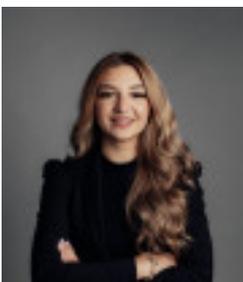
Adresse	Vinzenzgasse 33
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	719,01 €
Kaltmiete (netto)	502,37 €
Kaltmiete	653,64 €
Betriebskosten:	151,27 €
USt.:	65,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. BK & USt // Kosten für Strom und Heizung extra.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



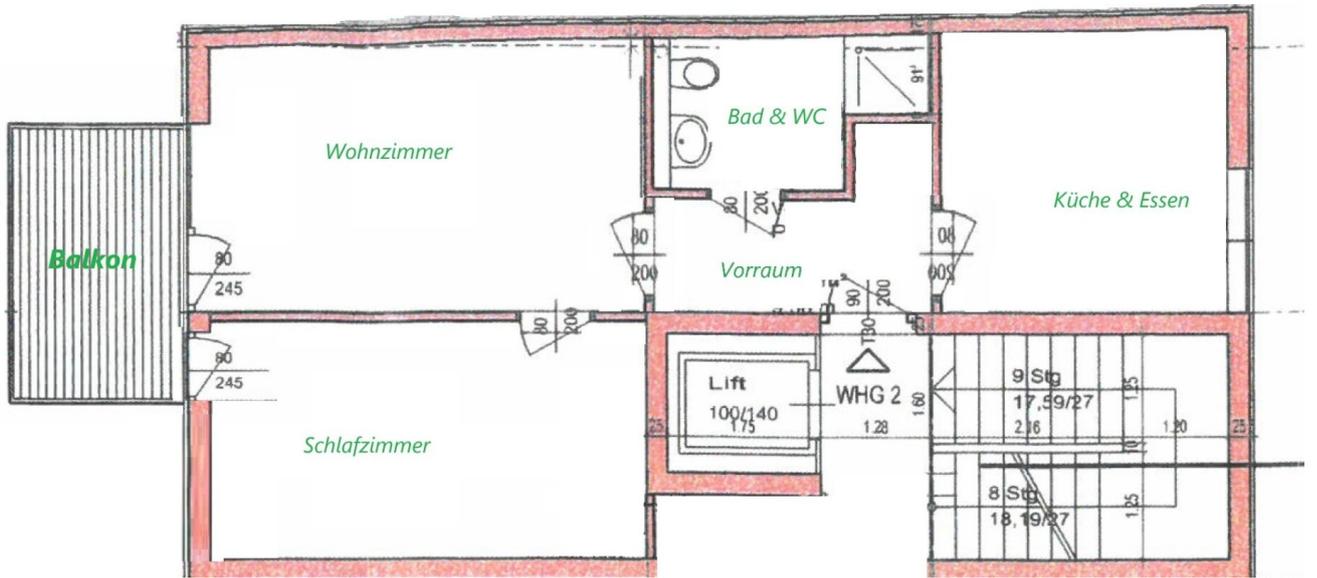
Lucija Klepic











## Objektbeschreibung

**Ihr neues Zuhause in Graz – Traumhafte Mietwohnung mit Südwest-Balkon ab sofort bezugsfertig:**

- **Top-Lage im beliebten Bezirk Eggenberg:** Die Wohnung befindet sich in der **Vinzenzgasse 33, 8020 Graz**, in unmittelbarer Nähe zum **Schloss Eggenberg**. Trotz der zentralen Lage bietet sie eine ruhige Wohnatmosphäre mit Ausblick ins Grüne.
- **Perfekte Raumaufteilung:** Auf **49,6 m<sup>2</sup>** verteilen sich ein Vorraum, eine voll ausgestattete Küche, ein Badezimmer mit WC, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiger West-Balkon und ein Kellerabteil.
- **Großzügiger Südwest-Balkon:** Der Balkon erstreckt sich über **7 m<sup>2</sup>** und bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten – perfekt, um den Sonnenuntergang zu genießen.
- **Helle, offene Räume:** Dank großer Fenster sind alle Zimmer – insbesondere das Wohnzimmer und die Küche – lichtdurchflutet und freundlich.
- **Moderne Einbauküche:** Voll ausgestattet mit **Kühlschrank, Gefrierschrank, hochgestelltem Backrohr, eingebauter Mikrowelle, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spülbecken und Arbeitsbeleuchtung**. Viel Stauraum und Platz für einen kleinen Esstisch runden das Angebot ab.
- **Gemütliches Wohnzimmer:** Der zentrale Raum der Wohnung überzeugt mit einer großen Fensterfront und direktem Zugang zum Balkon.
- **Zugang vom Schlafzimmer zum Balkon:** Auch das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Zugang zum Balkon und bietet so eine luftige, angenehme Atmosphäre.
- **Stilvolles Badezimmer:** Modern ausgestattet mit einer **Dusche, WC, Waschbecken mit Spiegelschrank** und einem **Waschmaschinenanschluss**.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Die Wohnung im Detail:

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der Vinzenzgasse 33, 8020 Graz, im beliebten Bezirk Eggenberg bietet Ihnen eine ideale Mischung aus modernem Komfort und ruhiger Lage. Die Wohnanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Schloss Eggenberg und zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre aus. Wohn- und Schlafzimmer sind zum Innenhof hin ausgerichtet, sodass Sie hier absolute Ruhe genießen, ohne den Trubel der Stadt zu spüren.

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Neubaus, der über einen Lift verfügt, sodass Sie bequem direkt bis zur Wohnung gelangen. Auf einer Wohnfläche von 49,6 m<sup>2</sup> verteilen sich ein Vorraum, eine voll ausgestattete Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Toilette sowie ein großzügiger Südwest-Balkon und ein Kellerabteil.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie der geräumige Vorraum, der Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Von dort gelangen Sie in die moderne Küche, die nicht nur optisch ein Highlight ist, sondern auch mit hochwertigen Geräten ausgestattet wurde. Hier finden Sie einen Kühlschrank, einen Gefrierschrank, ein hochgestelltes Backrohr, eine eingebaute Mikrowelle, ein Ceranfeld mit Dunstabzug, ein Spülbecken sowie einen Geschirrspüler. Die Arbeitsbeleuchtung und das große Fenster sorgen für eine perfekte Ausleuchtung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Zudem bietet die Küche ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung und beeindruckt durch seine große Fensterfront, die viel Tageslicht hineinlässt und den Raum besonders einladend macht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum großzügigen Balkon, der mit einer Fläche von rund 7 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Sitz- und Entspannungsmöglichkeiten bietet. Dank der Südwest-Ausrichtung können Sie hier herrliche Sonnenuntergänge genießen und sich Ihre persönliche Wohlfühloase im Freien schaffen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer, das ebenfalls einen direkten Zugang zum Balkon hat. So können Sie bereits morgens die frische Luft genießen. Ein eleganter Parkettboden zieht sich durch sämtliche Wohnräume und verleiht der gesamten Wohnung eine hochwertige Ausstrahlung. Für maximalen Wohnkomfort lassen sich alle Fenster mit Jalousien abdunkeln.

Das Badezimmer ist in einem modernen Stil gehalten und verfügt über eine geräumige Dusche, ein Waschbecken mit Spiegelschrank und einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette ist im Badezimmer.

Zusätzlich steht Ihnen ein praktisches Kellerabteil zur Verfügung, das Ihnen weiteren

Stauraum bietet. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Fernwärmanlage. In der angegebenen Gesamtmiete sind die Betriebskosten sowie die Umsatzsteuer bereits enthalten, während die Kosten für Strom und Heizung separat verrechnet werden.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kleinfamilien, die Wert auf ein ruhiges und komfortables Zuhause legen und gleichzeitig alle Vorzüge einer zentrumsnahen Lage genießen möchten. Haustiere sind hier herzlich willkommen, sodass auch Ihr vierbeiniger Freund mit Ihnen einziehen darf.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann bereits jetzt jederzeit besichtigt werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

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 <50m  
Apotheke <75m  
Klinik <975m  
Krankenhaus <575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <525m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <1.125m

### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <650m  
Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Autobahnanschluss <4.575m

Bahnhof <925m

Flughafen <9.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap