

**Sehr schöne 2-Zimmer Wohnung in der Billrothgasse mit
Lift, Tiefgaragenplatz, Kellerabteil, LKH-Nähe**



Objektnummer: 7939/2300161861

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	47,01 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,55
Gesamtmiete	900,45 €
Kaltmiete (netto)	558,95 €
Kaltmiete	757,67 €
Betriebskosten:	98,72 €
Heizkosten:	47,01 €
USt.:	95,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



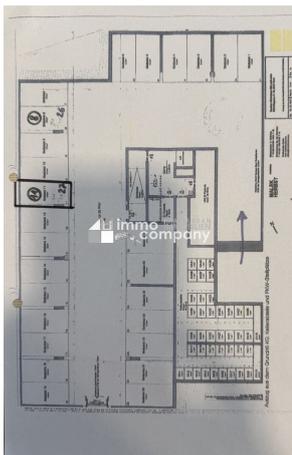
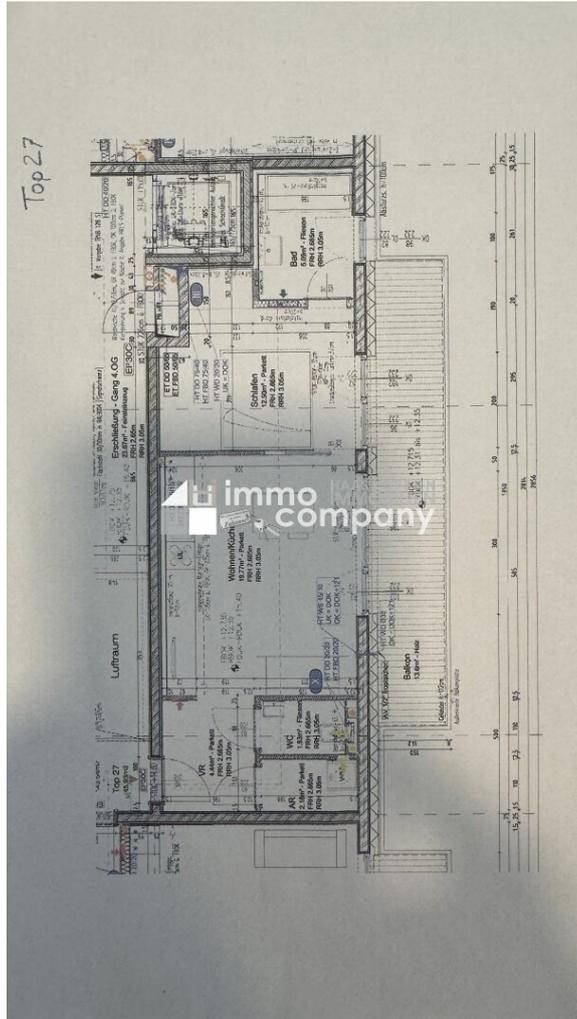
dipl. IM Josef Haas











Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Diese gepflegte Wohnung im 4. Stock eines modernen Gebäudes bietet Ihnen nicht nur hervorragenden Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage im Herzen von Graz (8010), wo städtisches Leben auf ländliche Idylle trifft.

Mit einer Fläche von 47,01 m² und zwei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie den Raum optimal nutzen können und sich sofort wohlfühlen. Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Parkett ausgestattet, die nicht nur schön anzusehen sind, sondern auch eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Ostbalkon. Hier können Sie Ihren Morgenkaffee in der warmen Sonne genießen oder den Abend mit einem Glas Wein ausklingen lassen. Der Balkon erweitert Ihren Wohnraum nach außen und bietet Ihnen die Möglichkeit, die frische Luft und den Blick auf die Umgebung zu genießen.

Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch stilvoll gestaltet - perfekt für alle, die gerne kochen und Gäste empfangen. Das Badezimmer mit Fenster und Badewanne lädt zu entspannenden Stunden ein, während die Zentralheizung auch in den kälteren Monaten eine angenehme Wärme garantiert.

Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Stellplatz, der Ihnen das lästige Parkplatzsuchen in der Stadt erspart. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 4. Etage, sodass auch der Zugang zu Ihrer neuen Wohnung mühelos ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Ob mit dem Bus oder der Straßenbahn – Sie erreichen schnell und unkompliziert alle wichtigen Punkte der Stadt.

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einrichtungen, die Ihren Alltag erleichtern: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, eine Universität sowie Supermärkte und Bäckereien sind in unmittelbarer Nähe und sorgen dafür, dass Sie alles Wichtige bequem erreichen können.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage in Graz, während Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für eine persönliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Josef Haas, dipl. IM

josef.haas@immo-company.at

Tel. 0664 8410 700

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap