

## Exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon nahe Kaiser-Franz-Josef-Platz



Zimmer

**Objektnummer: 7314/559**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haydngasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	110,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 200,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,19
Gesamtmiete	1.102,89 €
Kaltmiete (netto)	900,00 €
Kaltmiete	1.102,89 €
Betriebskosten:	202,89 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka

















## Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte Altbauwohnung in der begehrten Haydengasse im Bezirk St. Leonhard bietet auf über 110 m<sup>2</sup> ein traumhaftes Wohnambiente. Sie verfügt über drei großzügige Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum sowie einen hofseitigen, südöstlich ausgerichteten Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnung liegt im Hochparterre. Die straßenseitige Mauerhöhe beträgt über zwei Meter bis zum Fensterstock, wodurch eine angenehme Privatsphäre gewährleistet ist. Hohe Decken mit einer Raumhöhe von 3,30m sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Raumgefühl.

Ein gut erhaltener Kachelofen sowie der geschliffene, neu eingelassene Parkettboden unterstreichen den historischen Charme der Immobilie. In Küche und Vorraum wurde ein moderner Bodenbelag verlegt, der eine zeitgemäße und gepflegte Atmosphäre schafft.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, die ein angenehmes Raumklima und eine effiziente Wärmeversorgung garantiert.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- WC
- Küche mit Balkon
- Abstellraum
- Esszimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Durchgang
- Badezimmer

Der Mietpreis von € 1.102,89 versteht sich inklusive Betriebskosten und anteiliger Mehrwertsteuer.

Heizkosten und Strom werden gesondert verrechnet.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <150m  
Krankenhaus <1.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <150m  
Universität <125m  
Höhere Schule <700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <325m

#### **Sonstige**

Geldautomat <125m  
Bank <300m  
Post <300m  
Polizei <675m

**Verkehr**

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.525m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap