

**befristet vermietet - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit  
perfekter Raumaufteilung in Graz – Hamerlinggasse**



**Objektnummer: 8056/153**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>        | Wohnung              |
| <b>Land:</b>       | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>    | 8010 Graz            |
| <b>Zustand:</b>    | Gepflegt             |
| <b>Alter:</b>      | Neubau               |
| <b>Nutzfläche:</b> | 69,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>  | 249.000,00 €         |

## Ihr Ansprechpartner



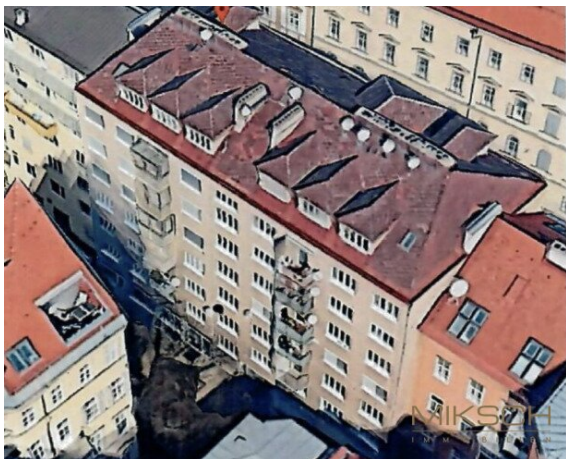
### **Michael Miksch**

Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 Sankt Pölten

T +43 676 540 14 51  
H +43 676 540 14 51

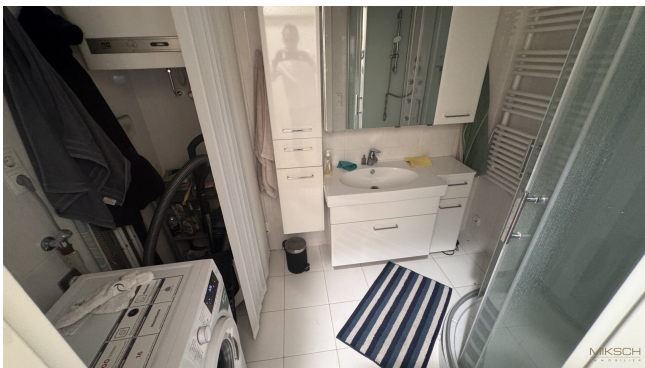
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

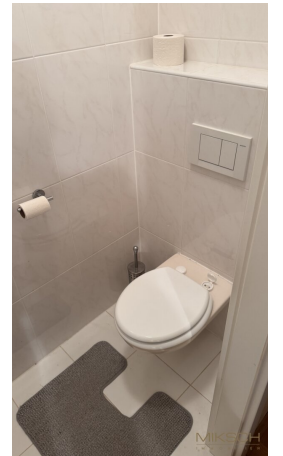


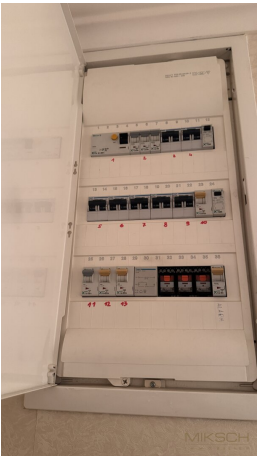


















## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit perfekter Raumaufteilung in Graz – Hamerlinggasse

Diese gepflegte Wohnung in zentraler Lage von Graz besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die gute Ausstattung und den einwandfreien Erhaltungszustand. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und ist barrierefrei über das Stiegenhaus oder die Liftanlage erreichbar.

#### Wohnfläche & Aufteilung

Die Wohnung verfügt über ca. **69 m²** Nutzfläche (laut Plan), bestehend aus:

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Kochnische
- Vorraum zum Bad
- Bad
- separates WC
- Kellerabteil

#### Ausstattung & Zustand

- Fenster: Mehrteilige Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sonnenschutz: Elektrisch betriebene Rollläden
- Heizung: Radiatoren in allen Räumen, zusätzlich elektrischer Handtuchrockner im Bad
- Böden: Klebeparkett in Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten und Spüle
- Sanitär: Modernes Hänge-WC, Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss,

Warmwasserboiler, Handtuchrockner

- Innentüren: Weiße Holzzargen, teils mit Glasausschnitten oder als Glastüren ausgeführt
- Sicherheit: Wohnungseingangstür als Sicherheitstüre aus Holz

Die Wohnung ist in einem sehr guten technischen Zustand, mit nur geringen Gebrauchsspuren. Eine Sanierung ist für die zeitgemäße Nutzung nicht erforderlich.

## **Lage**

Die Hamerlinggasse überzeugt durch ihre ruhige, aber zentrale Lage in Graz. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

## **Besonderheiten**

- Sehr gute Raumaufteilung
- Helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen
- Gepflegte Ausstattung und guter Erhaltungszustand
- Barrierefreier Zugang

## **Betriebskosten**

Die monatlichen Kosten inkl. Heizung, Betriebskosten, Verwaltung und Rücklage belaufen sich aktuell auf rund **€ 256,17 inkl. USt** (ca. € 3,70/m²).

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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