

**Graz - Geidorf - Univiertel - großzügige 4 Zimmerwohnung  
- WG geeignet - provisionsfrei - Balkon**



The advertisement features a central photograph of a balcony with a blue metal railing, overlooking a lush green area. The balcony is part of a light-colored building. The entire image is framed by a dark blue border. At the top center, there is a white box containing the logo of 'KAHLER IMMOBILIEN OG' (a house icon with a key) and the company name. Below the logo, a white text box reads 'GRAZ -GEIDORF-4 ZIMMER-BALKON'. At the bottom of the photo, three white boxes contain the text 'TOP LAGE', 'WG FÄHIG', and 'LIFT'. At the very bottom of the dark blue border, the website 'WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT' and phone number 'TEL +43 650 82 07 163' are listed.

**KAHLER  
IMMOBILIEN OG**

**GRAZ -GEIDORF-4 ZIMMER-BALKON**

**TOP LAGE** **WG FÄHIG** **LIFT**

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986315**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Zwerggasse                              |
| Art:              | Wohnung - Etage                         |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                               |
| Baujahr:          | 1987                                    |
| Zustand:          | Modernisiert                            |
| Alter:            | Neubau                                  |
| Wohnfläche:       | 74,88 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 4                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Balkone:          | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 78,64 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 982,40 €                                |
| Kaltmiete (netto) | 695,00 €                                |
| Kaltmiete         | 893,09 €                                |
| Betriebskosten:   | 198,09 €                                |
| USt.:             | 89,31 €                                 |
| Infos zu Preis:   |                                         |

Miete versteht sich inkl. BK zzgl. HK/Strom ca. 172,-- Euro

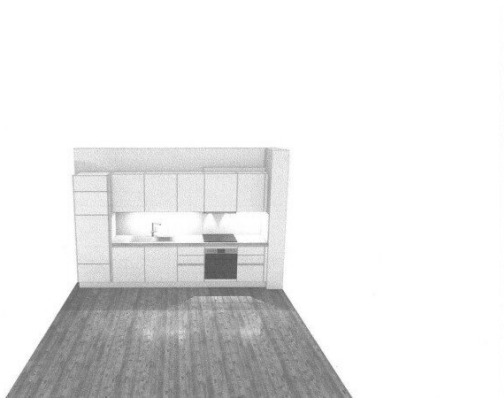
### Provisionsangabe:

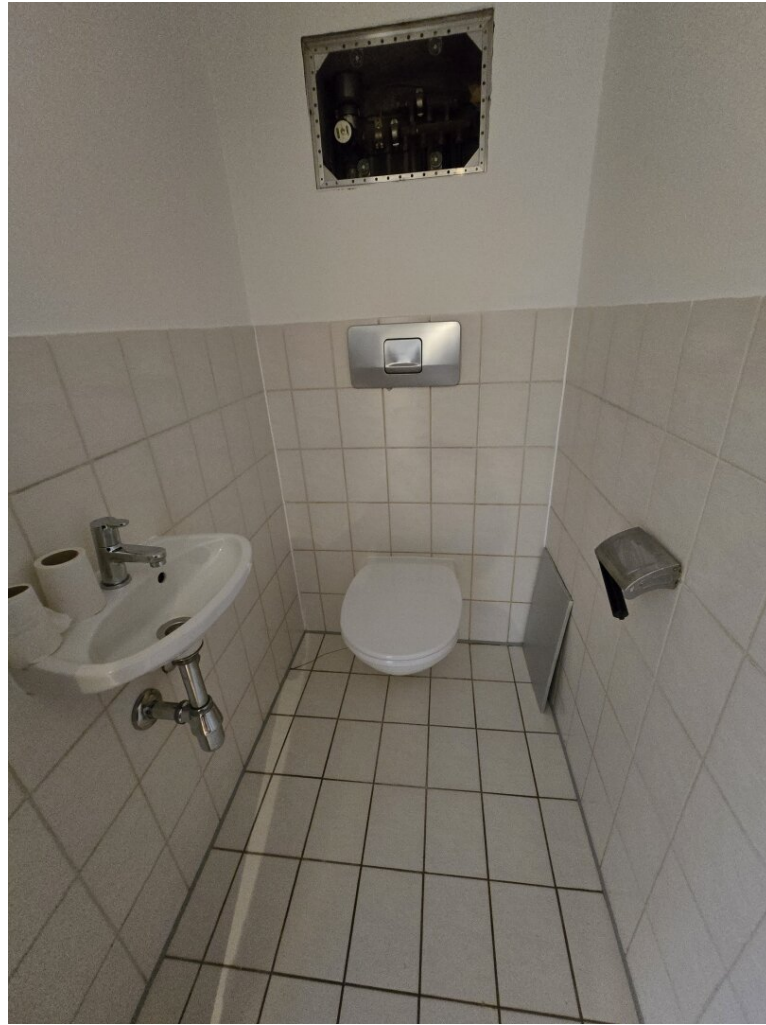
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

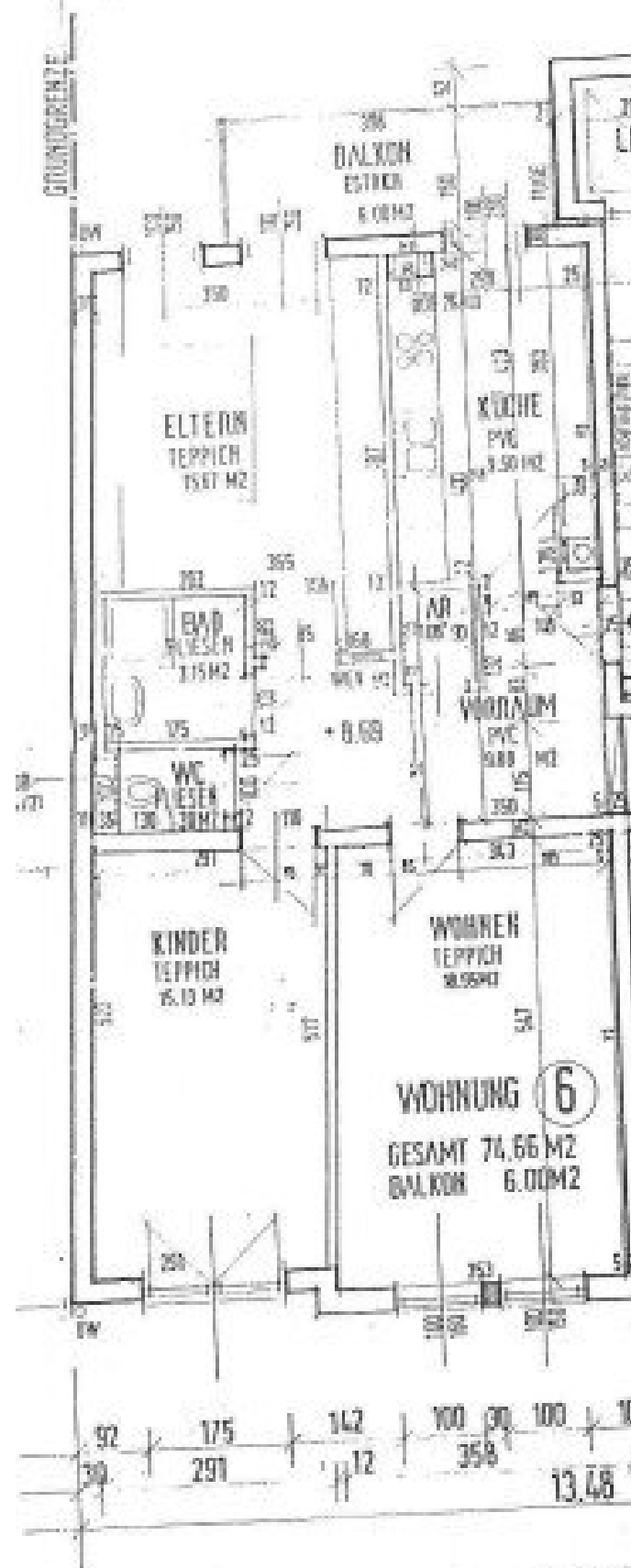
## Ihr Ansprechpartner











3. OBE

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier eine sehr schön ausgestattete 4 Zimmerwohnung in absolut zentraler Lage an. Durch die Ausrichtung der Wohnung in den Innenhof/Garten - welcher allen Bewohnern zur Entspannung zur Verfügung steht - genießen Sie eine absolute Ruhelage.

Die Wohnung ist WG geeignet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Ess-Kochbereich ausgestattet mit moderner Einbauküche
- 3 getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC
- Abstellraum
- Balkon ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenplatz zumietbar € 130,--

Ausstattung:

- Lift
- Laminat bzw. Fliesenböden
- moderne Einbauküche mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen

- Balkon von zwei Zimmern begehbar
- Parken mit Anwohnerparkgenehmigung
- großer Allgemeingarten zur Mitnutzung
- Fahrradabstellraum

Kaution 3 Bruttomonatsmieten, Mietdauer 5 Jahre befristet.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage von 8010 Graz ist die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idealer Anbindung an die Stadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 74,66 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genügend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und wurde kürzlich modernisiert, sodass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Der durchdachte Grundriss umfasst eine offene Wohnküche, die nicht nur funktional ist, sondern auch einen einladenden Raum für gesellige Abende schafft.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, auf dem Sie entspannte Stunden im Freien genießen können – sei es mit einem guten Buch oder bei einem Glas Wein nach einem langen Tag. Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet: Fliesen und Laminat sorgen für eine ansprechende Optik und sind gleichzeitig pflegeleicht. Zudem ist die Einbauküche modern gestaltet und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen.

Die technischen Annehmlichkeiten wie Elektroanschlüsse und Kabel-/Satelliten-TV runden das Angebot ab und garantieren Ihnen modernen Wohnkomfort. Ein Personenaufzug sorgt zudem für unkomplizierten Zugang zur Wohnung.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Straßenbahn sind nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie die Stadt und ihre Umgebung bequem erkunden können. Zudem profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Ärzten und Apotheken über Kliniken, Schulen und Kindergärten bis hin zu Universitäten. Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Ihren Alltag erheblich erleichtert.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre neue Wohnung in Graz wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap