

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz!



Küche

Objektnummer: 7939/2300162164

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,20 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Lagerfläche:	4,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,80 m ²
Gesamtmiete	969,45 €
Kaltmiete (netto)	596,00 €
Kaltmiete	798,21 €
Betriebskosten:	202,21 €
Heizkosten:	76,18 €
USt.:	95,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler



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

 **Markus Kober-Klammler akad. IM**

Gebietsdirektor Steiermark, Kärnten u. Süd Burgenland

Telefon: 0664 / 84 10 810
E-Mail: markus.kober@immo-company.at

Arbeitsbereich:
Immobilienvermarktung in den Bezirken Graz, Weiz, Hartberg-Fürstenfeld.
Mitarbeiterbetreuung als Gebietsdirektor



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.



Website



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

Objektbeschreibung

In der charmanten Stadt Graz, im Herzen der Steiermark, erwartet Sie eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit 71,2 m²** Wohnfläche – ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Platz für Arbeit und Entspannung suchen.

Highlights der Wohnung:

- **Helle Räume** mit freundlicher Atmosphäre
- **Balkon** – perfekt für den Morgenkaffee oder zum Entspannen am Abend
- **gepflegte Ausstattung:** Fliesen & Fertigparkett
- **Badezimmer mit Fenster** – lichtdurchflutet & komfortabel
- **Fernwärme-Heizung** für wohlige Wärme im Winter

Top-Lage mit bester Infrastruktur:

- Hervorragende **Verkehrsanbindung** (Bus, Straßenbahn, Bahnhof)
- Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Einkaufszentrum
- **Ärzte, Apotheken, Kliniken** in unmittelbarer Nähe
- **Schulen, Kindergärten & Universität** schnell erreichbar

Konditionen:

- **Miete: € 878,03**
- **Heizung: € 91,42**
- **Gesamtkosten inkl. H.: € 969,45**

Diese Wohnung bietet nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität – mitten in einer der lebendigsten Städte Österreichs.

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.

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.

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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap