

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz!**



Küche

**Objektnummer: 7939/2300162164**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

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

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler





## GUTSCHEIN

FÜR IHRE IMMOBILIENZIELE

Ob Sie eine Immobilie verkaufen, kaufen oder bewerten lassen möchten – ich stehe Ihnen mit Erfahrung, Engagement und persönlicher Beratung zur Seite.  
*Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen!*



**Markus Kober**  
Immobilienberater

- +43 664 84 10 810
- +43 2633 42 306
- markus.kober@immo-company.at
- www.immo-company.at

DIESER GUTSCHEIN IST GÜLTIG FÜR:

**Eine kostenlose und unverbindliche Immobilienbewertung Ihrer Immobilie.**

WERT ERMITTELN  
KOMPLETTE UNVERBINDLICHE KOSTENLOS

VERKAUFEN • KAUFEN • BEWERTEN • VERTRAUEN



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](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In der charmanten Stadt Graz, im Herzen der Steiermark, erwartet Sie eine gepflegte **3-Zimmer-Wohnung mit 71,2 m<sup>2</sup> 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 Badewanne und Waschmaschine Anschluss**
- **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