

**Zwei Balkone, drei Zimmer: Exquisite Wohnung im Zentrum von Graz direkt neben der TU Graz – WG willkommen**



Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 5162/1058**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brockmanngasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.161,81 €
Kaltmiete (netto)	815,00 €
Kaltmiete	1.056,19 €
Betriebskosten:	241,19 €
USt.:	105,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Patrik Nebel

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

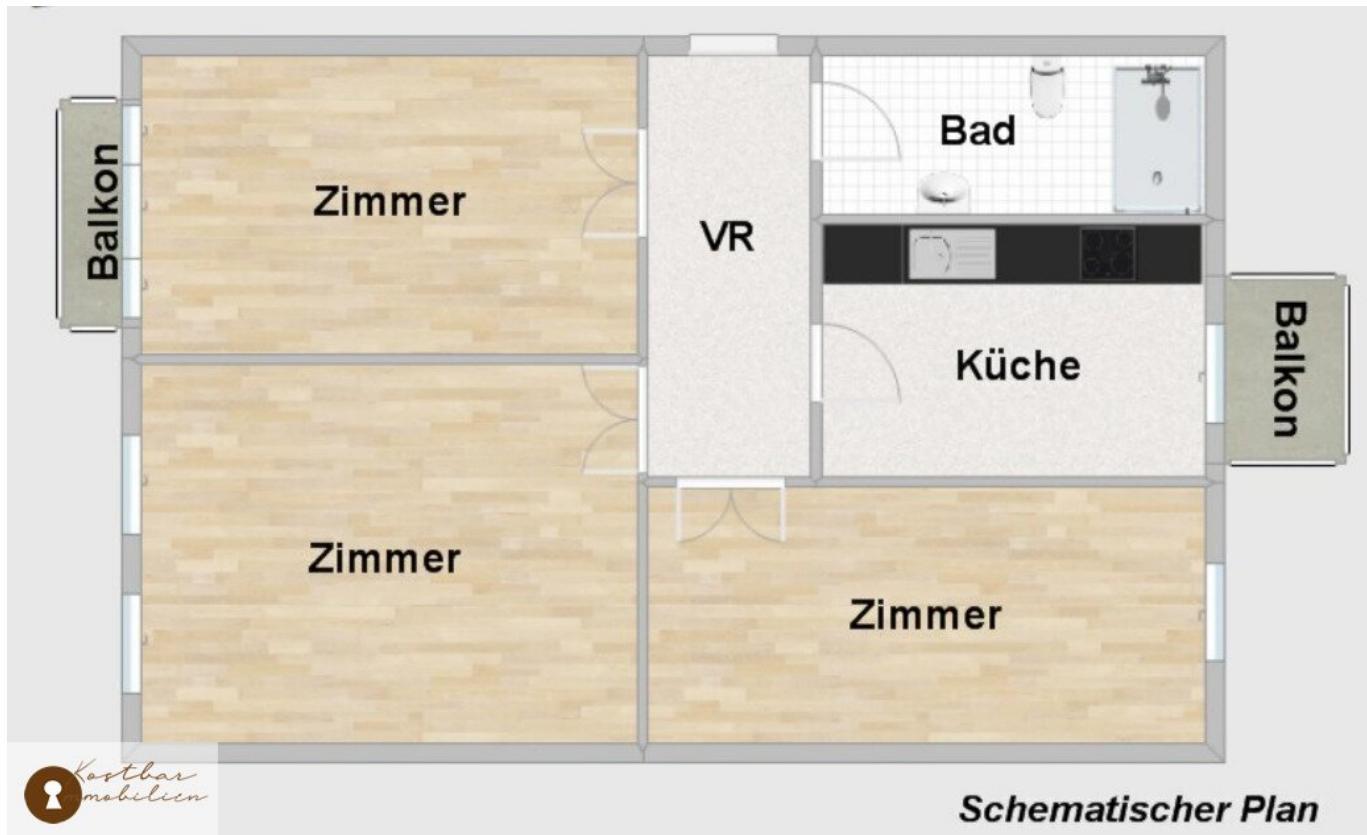
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## **Objektbeschreibung**

**KOSTBAR IMMOBILIEN präsentiert: Preiswerte, helle  
3,5-Zimmer-Mietwohnung direkt neben der TU Graz**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Brockmanngasse 15, Top 14,  
dritte Etage – eine Altbauwohnung mit Charme, lichtdurchflutetem  
Raumgefühl und modernen Annehmlichkeiten.**

### **Objektbeschreibung**

**In ruhiger Lage zwischen St. Leonhard und der Grazer Innenstadt befindet sich diese renovierte Altbauwohnung mit rund 86 m<sup>2</sup>. Von einem zentralen Flur aus gelangen Sie zu allen Räumen. Das Badezimmer bietet WC und Dusche. Die voll eingerichtete Küche führt zum ostseitigen Balkon. Es gibt drei getrennt begehbarer Zimmer; eines davon besitzt einen Westbalkon. Die kluge Grundrissgestaltung in Kombination mit den hohen Decken sorgt für Offenheit und viel Licht.**

### **Highlights**

- **3,5 Zimmer mit zwei Balkonen**
- **Charmantes Altbauflair trifft moderne Ausstattung**
- **Große Fenster sorgen für viel Tageslicht**
- **Beliebter Standort im Bezirk St. Leonhard**
- **Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe**
- **Hervorragende Anbindung an Öffis und Radwege**
- **Leben in einer der beliebtesten Städte der Welt: Graz**

### **Weitere Angaben**

- **Verfügbarkeit: ab sofort**
- **Nutzfläche: ca. 86,14 m<sup>2</sup>**

- **Provision: provisionsfrei**
- **Kaution: drei Bruttomonatsmieten**
- **Ihr Vierbeiniger Freund ist willkommen**
- **Monatliche Gesamtmiete (ohne Heizung): € 1.161,81 inkl. Betriebskosten**

**Kontakt Interessiert? Rufen Sie uns werktags unter +43 699 15915157 an oder schreiben Sie uns jederzeit per WhatsApp an +43 660 1692296.**

**KOSTBAR IMMOBILIEN – Schnell, unkompliziert und verlässlich zu Ihrem Zuhause. Kontaktieren Sie uns – wir helfen Ihnen sofort!**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.575m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <175m  
Universität <50m  
Höhere Schule <575m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <550m

##### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <450m  
Polizei <925m

## **Verkehr**

Bus <200m

Straßenbahn <200m

Autobahnanschluss <4.125m

Bahnhof <1.350m

Flughafen <8.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap