

**Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost –
Nähe LKH & Universitäten inkl. Kfz-Stellplatz!**



IMMOTAURUS Living

Objektnummer: 2077/252

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariatroster Straße 12a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz
Baujahr:	1994
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Gesamtmiete	429,00 €
Kaltmiete (netto)	301,60 €
Kaltmiete	390,00 €
Betriebskosten:	88,40 €
USt.:	39,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69



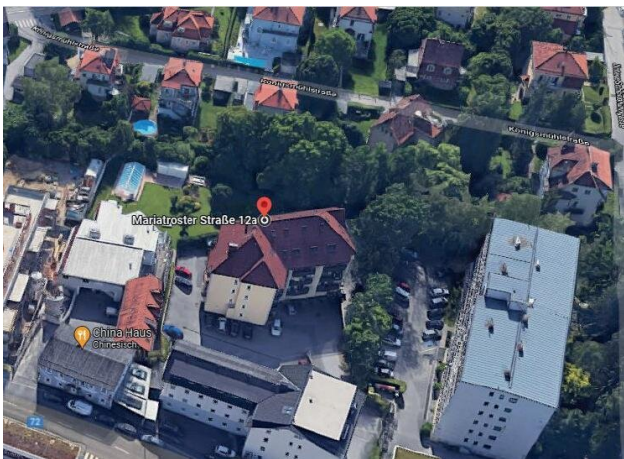
















Objektbeschreibung

Ruhige Balkonwohnung in Top-Lage von Graz-Mariatrost – Nähe LKH & Universitäten

Objektdetails

Adresse: Mariatroster Straße 12a, 8043 Graz

Wohnfläche: ca. 24 m²

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Freifläche: ca. 3,5 m² überdachter Balkon mit Blick ins Grüne und auf Altbauvillen

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Stauraummöglichkeit
- Badezimmer mit WC
- Kochnische
- Wohn-/Schlafraum mit ca. 19 m²
- Balkon mit ruhiger Aussicht in den begrünten Innenbereich

Zusätzliche Ausstattung:

- Abstellraum im Dachgeschoss
- Kfz-Stellplatz zur freien Nutzung nach Verfügbarkeit
- Heizung: Fernwärme (Verrechnung nach Verbrauch direkt über Mieter & Lieferanten)

Zustand & Miete:

- **Kürzlich teilsaniert:** neue Küche, neue Steckdosen & Lichtschalter, modernisierter Sanitärbereich, neue Innentüren u.a.
- **Einzugstermin:** in Rücksprache mit aktuellem Mieter -> **zeitnahe Einzug möglich!**
- **Miete:** 429 €/Monat (exkl. Heizung und exkl. Strom)

Lagevorteile:

- **Karl-Franzens-Universität:** ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- **Medizinische Universität Graz:** ca. 8 Minuten mit dem Fahrrad
- **LKH Graz:** nur 5 Minuten entfernt (1,2 km)

Infrastruktur & Nahversorgung:

- Öffentliche Verkehrsmittel:
 - Bushaltestelle „Pensionsweg“ (Linien 58 & 81) – 50 m
 - Straßenbahn „Mariagrün“ (Linie 1) – ca. 400 m
- Supermärkte, Apotheke, Ärzte in fußläufiger Nähe
- Gastronomie: Wienerwirt, Lorenz, China Haus, Bäckerei Sorger u.a.

Freizeit & Erholung:

- Der Hilmteich und der Leechwald sind fußläufig erreichbar – perfekt zum Joggen, Spazieren oder einfach zum Abschalten

Ideal für: Studierende, Mitarbeiter:innen des LKH oder der Universitäten, Berufseinsteiger:innen oder alle, die eine kompakte Wohnung in grüner und dennoch zentraler Lage suchen.

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 <50m

Apotheke <225m

Klinik <925m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <225m

Universität <625m

Höhere Schule <1.425m

Nahversorgung

Supermarkt <350m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <1.100m

Polizei <1.100m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <2.125m

Autobahnanschluss <6.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap