

## **Schöne Kleinwohnung mit toller Infrastruktur im Bezirk Lend**



**Objektnummer: 3256**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Fröbelgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                         |
| Baujahr:                      | 1895                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 38,21 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 1,50                              |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 142,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,42                            |
| Gesamtmiete                   | 548,61 €                          |
| Kaltmiete (netto)             | 375,00 €                          |
| Kaltmiete                     | 498,61 €                          |
| Betriebskosten:               | 123,61 €                          |
| Heizkosten:                   | 50,00 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



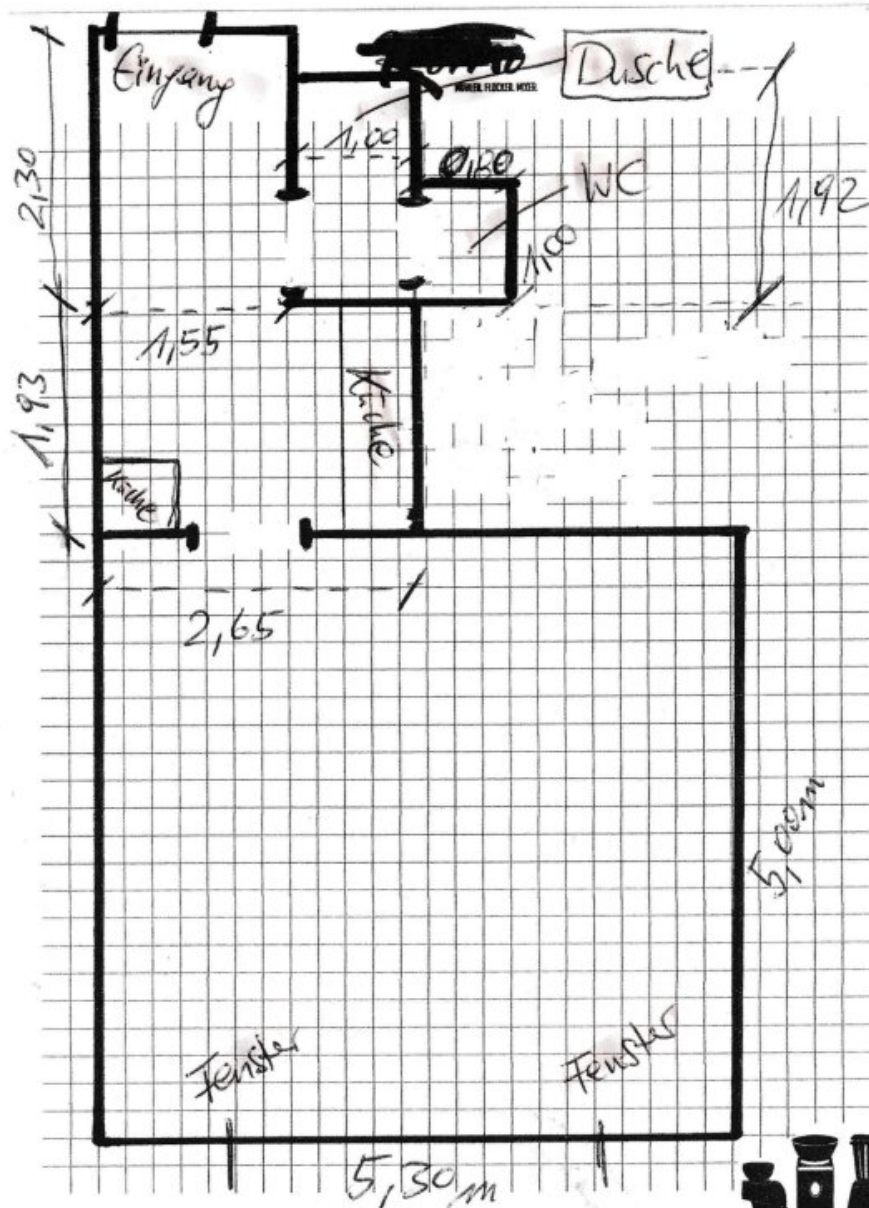
**Pascal Pototschnig**

Immo Circle GesBR









## Objektbeschreibung

Diese **schöne 1,5-Zimmer-Wohnung** überzeugt mit ihrer **tollen Raumaufteilung** und der **idealen infrastrukturellen Lage**.

In der Umgebung befinden sich nicht nur mehrere **Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Hofer, Bäckerei), Schulen und Ärzte**, auch die **öffentlichen Verkehrsmittel** sind zu Fuß erreichbar. Die **nächste Busstation** liegt eine Gehminute entfernt, von welcher aus Sie innerhalb weniger Minuten in das Zentrum der Stadt gebracht werden.

Der großzügige Wohn/Ess/Schlafrum ist mit einem modernen Vinylboden ausgestattet. Zwei großflächige und 3-fach verglaste Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Raumklima. Eine schöne **Küche inkl. Waschmaschine** sowie die gepflegten Sanitäreinrichtungen runden das Angebot ab.

Auf einer **Nutzfläche von rd. 38m<sup>2</sup>** bietet die Wohnung im 1. OG folgende **Raumaufteilung**:

- Vorraum
- Wohn/Ess/Schlafrum
- separate Küche inkl. Waschmaschine
- Bad inkl. WC

Auf Grund der Raumaufteilung ist die Wohnung für **Singles bzw. Studierende ideal** geeignet.

PKW-Stellplätze (grüne Zone) befinden sich direkt vor der Tür.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt*

*erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <1.000m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap