

**Kleine 1-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz & Bus vor der  
Tür, Nähe Shopping Nord**



**Objektnummer: 2077/376**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 298
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	19,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Gesamtmiete	369,00 €
Kaltmiete (netto)	309,13 €
Kaltmiete	369,00 €
Betriebskosten:	59,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

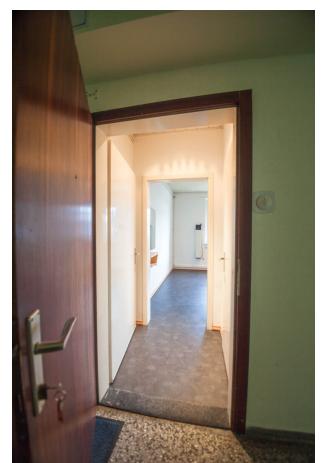
### Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

## Kleine 1-Zimmer-Wohnung mit Parkplatz & Bus vor der Tür

? Wienerstraße 298, 8051 Graz

? Verfügbar ab 01.02.2026

### Wohnung

- 1-Zimmer-Wohnung
- ca. **19 m<sup>2</sup>**
- **Vorraum**
- **WC extra**
- Wohn-/Schlafraum mit **Küchenblock**
- **Badezimmer** direkt angrenzend
  - (durch Schiebeelemente getrennt)
- **Großes Kellerabteil** inkludiert

### Parkplatz

? **Eigener Kfz-Stellplatz inklusive**

- beschränkter Parkplatz

- ideal für **Berufspendler**

## Lage

- ? **Bushaltestelle direkt vor der Haustüre**
- ? **Interspar direkt vor der Haustüre**
- ?? Weitere Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: zb Shoppingcenter Nord
- ? **Autobahnauffahrt sehr nahe**

## Geeignet für

- **Singles**
- **Pendler**
- **Zweitwohnung**
- Personen mit geringem Platzbedarf

## Kosten

- **Miete inkl. Parkplatz:** 309,13 €
- **Betriebskosten:** 59,87 €
- **Gesamtmiete:** 369,00 € / Monat

- **Kaution:** 3 Monatsmieten (= 1.107 €)
- **Heizung** (Gas, zZ. ca 40 €/Monat) & **Strom:** extra zu bezahlen

## **Besichtigung**

- Besichtigungen im Jänner nach Vereinbarung
- Aktueller Mieter zieht aus **privaten Gründen** aus

**? Bei Interesse bitte Nachricht senden.**

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 <125m  
 Apotheke <775m  
 Klinik <1.800m  
 Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m  
 Kindergarten <525m  
 Universität <2.775m  
 Höhere Schule <2.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
 Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <650m

Polizei <950m

**Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.300m

Bahnhof <2.925m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap