

**SEHR HELLE, NEU AUSGEMALTE 72m2-WOHNUNG MIT  
LIFT IN HAUPTBAHNHOFSNÄHE PROVISIONSFREI ZU  
MIETEN!**



**Objektnummer: 338618684**  
**Eine Immobilie von IMMO-GITH e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Gesamtmiete</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	584,26 €
<b>Kaltmiete</b>	718,18 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,92 €
<b>USt.:</b>	71,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

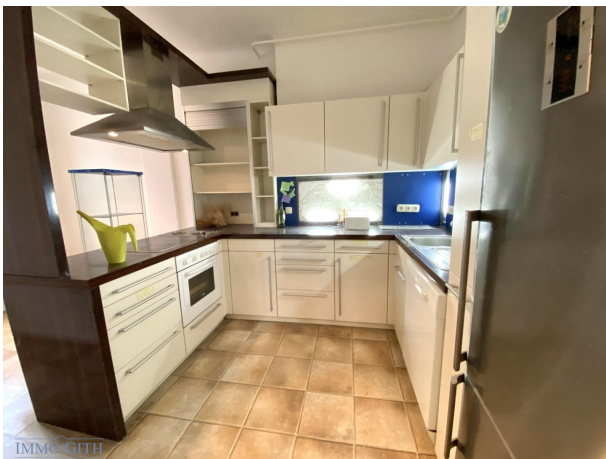
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



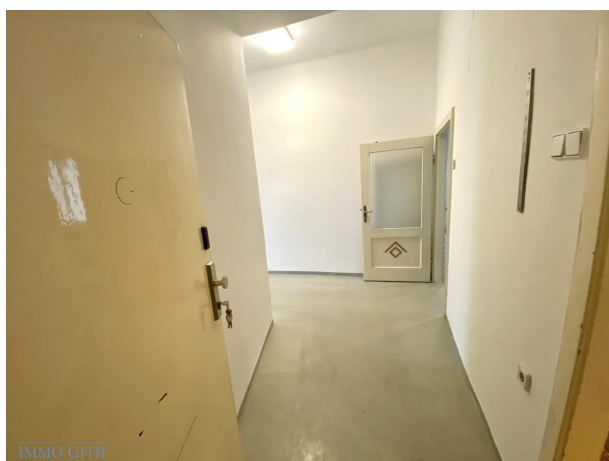
**Roland Gith**

IMMO-GITH GmbH  
Kriegsherrgasse 7  
2380 Perchtoldsdorf





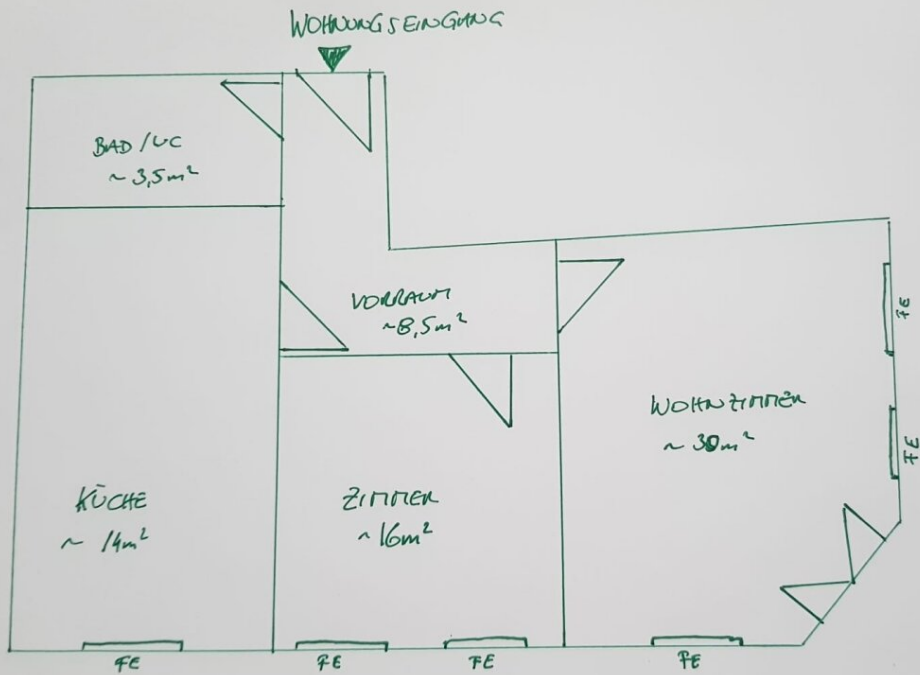








DLHOFGASSE 2 / TOP 13



ANVEN STRASSE

DLHOFGASSE

## Objektbeschreibung

**SEHR HELLE, NEU AUSGEMALTE 72m<sup>2</sup>-WOHNUNG MIT LIFT IN  
HAUPTBAHNHOFSNÄHE PROVISIONSFREI ZU MIETEN!**

***Anfragen bitte ausschließlich über die Anfrage-Funktion! Vielen Dank!***

Eine sehr helle, ruhige **ca. 72 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung** kommt in einem **sehr gepflegtem** Haus in der Idlhofgasse/Annenstraße **im schönen Grazer Stadtteil Gries** nahe des **Hauptbahnhofes** und des **Stadtzentrums** zur Vermietung.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** und bietet auf 72 m<sup>2</sup>:

1 zentralen **Vorraum** (ca. 8,5 m<sup>2</sup>), 1 Küchenraum mit **Einbauküche** und Fenster (ca. 14m<sup>2</sup>), 1 sehr geräumiges **Wohnzimmer** (ca. 30 m<sup>2</sup>), **1 Schlafzimmer** (ca. 16m<sup>2</sup>), 1 **Badezimmer mit WC und Dusche** inkl. Waschmaschine und Trockner (ca. 3,5 m<sup>2</sup>).

Moderne Fliesen, eleganter Eichenparkettboden und Laminat wurden verlegt. Die Wohnung wurde **kürzlich komplett neu ausgemalt** und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

Geheizt wird mit einer **servicierten Gasetagenheizung** und das **Kellerabteil** rundet diesen Angebot noch ab. Zusätzlich steht ein **großer, versperbarer Fahrradabstellraum** zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist ebenfalls ausgezeichnet:

Alle wichtigen Nahversorger, der Hauptbahnhof (10 min Fußweg, 1 Station mit der Straßenbahn), das Stadtzentrum ( 15 min Fußweg, 3 Stationen mit der Straßenbahn) sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Gesamtmiete (inkl. BK) beträgt € 790,--

Kaution: € 2.370,--

Provision: € 0,-!

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vermietet (Verlängerungsmöglichkeit vorhanden).

Ich freue mich Ihnen Ihre neue Wohnung zeigen zu dürfen.



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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **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