

**Vollmöblierte 55 m² Wohnung mit Balkon – sofort  
bezugsfertig in ruhiger Innenhoflage**



**Objektnummer: 7772/1214**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	699,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	474,00 €
<b>Kaltmiete</b>	636,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,25 €
<b>USt.:</b>	63,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Almer**

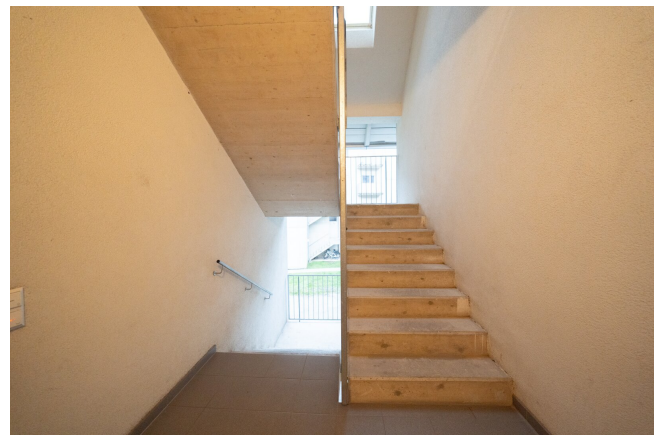
Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine ca. **55 m<sup>2</sup> große, vollmöblierte Wohnung im 1. Obergeschoss** eines sehr gepflegten Wohnhauses in der Gaswerkstraße. Die Wohnung wird **komplett möbliert übergeben** und ist **sofort bezugsfertig** – ideal für alle, die ohne zusätzlichen Aufwand einziehen möchten.

Das Wohnhaus umfasst lediglich **6 Wohneinheiten**, wodurch ein besonders ruhiges und privates Wohnklima gewährleistet ist. Jeder Wohnung ist zudem ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- ca. **55 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Vorraum**
- **Wohnzimmer**
- **Separate Küche** (durch Tür vom Wohnzimmer getrennt)
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Balkon** mit ruhiger Innenhofausrichtung
- **1. Obergeschoss**
- **Eigenes Kellerabteil**

### Kosten:

- Strom und Heizung sind separat zu bezahlen
- Die **Möbelmiete ist bereits in der Gesamtmiete enthalten**

### Lage & Infrastruktur:



Die **FH JOANNEUM** ist in wenigen Geh- oder Radminuten erreichbar und macht die Wohnung besonders attraktiv für Studierende, Lehrende oder Mitarbeiter. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Parken:**

In der Umgebung stehen **teilweise kostenlose Parkmöglichkeiten** sowie **Bewohnerparkzonen** zur Verfügung.

Zusätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit, einen **Garagen- oder Freistellplatz** direkt bei der Liegenschaft anzumieten – abhängig von der aktuellen Verfügbarkeit.

Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die eine **ruhige, gut geschnittene Wohnung mit Balkon** in guter Lage suchen.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap