

**45 m² Südterrasse als Highlight - moderne 2-Zimmer
Wohnung nahe LKH Graz**



Objektnummer: 7386/20250669
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ragnitzstraße 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	54,17 m ²
Nutzfläche:	54,17 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,45
Gesamtmiete	899,99 €
Kaltmiete (netto)	605,13 €
Kaltmiete	754,73 €
Betriebskosten:	149,60 €
Heizkosten:	58,16 €
USt.:	87,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

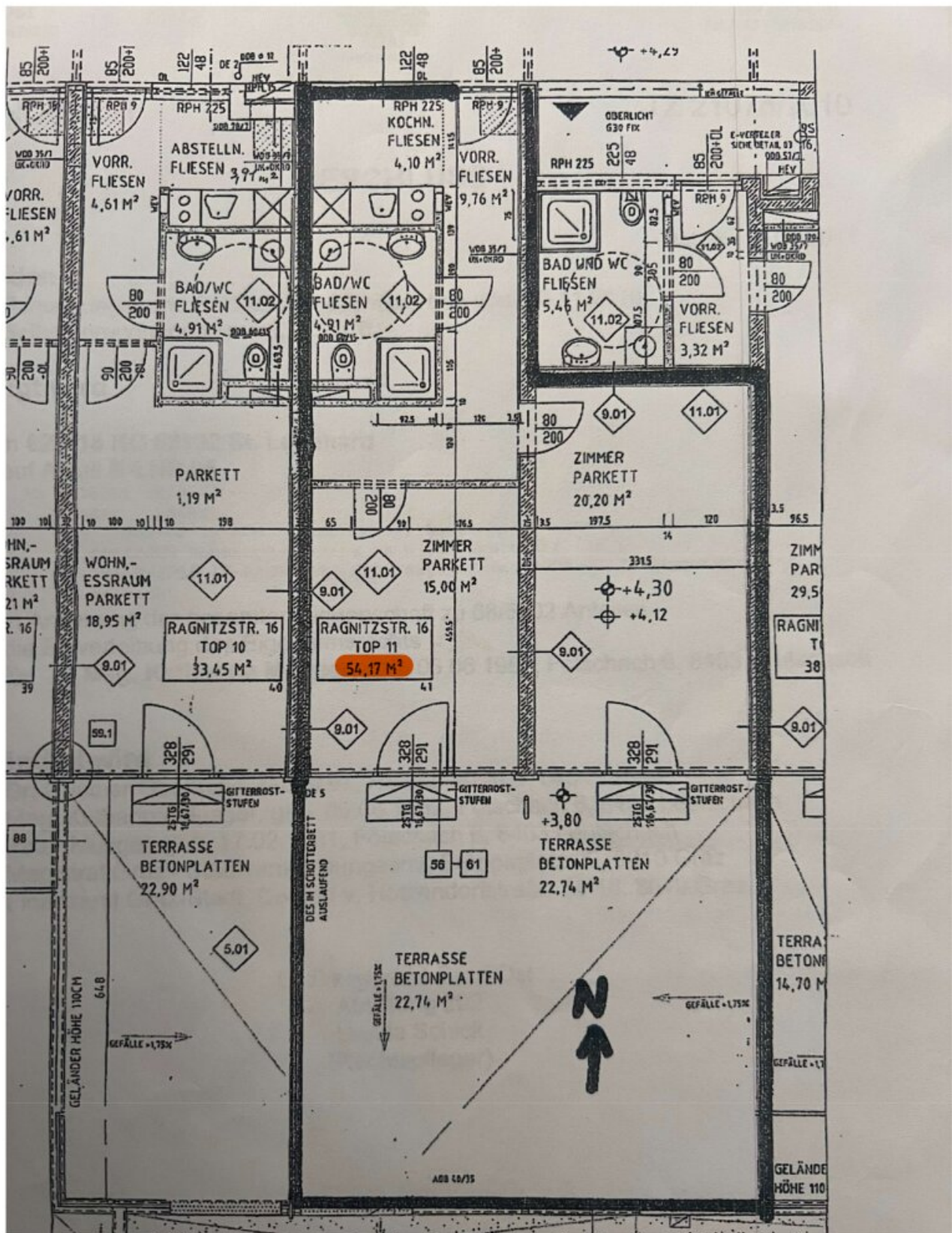
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit 54,17 m² Wohnfläche überzeugt durch ihren modernen Grundriss und ein absolutes Highlight: eine rund 45 m² große Terrasse mit Südausrichtung.

Die Wohnung überzeugt mit einer einladenden Diele samt praktischer Küchennische, die mit neuen Küchengeräten ausgestattet ist. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine Dusche und ein WC, wobei zahlreiche Elemente erneuert wurden. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugen durch ihre Helligkeit. Beide Räume gewähren direkten Zugang zur Terrasse und schaffen dank großzügiger Glasfronten eine besonders freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre.

Terrassen-Highlight – Ihr zusätzlicher Wohnraum im Freien

Die außergewöhnlich große Terrasse eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- gemütlicher Essbereich für Frühstück in der Sonne
- Lounge- oder Chill-out-Zone zum Entspannen
- Platz für Pflanzen und Hochbeete
- perfekte Sonnenlage durch Südausrichtung

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- ca. 50 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Diele mit Küchennische samt neuen Geräten
- Bad mit Dusche und WC
- ca. 45 m² Terrasse mit Südausrichtung
- Zugang zur Terrasse von beiden Zimmern

- große Glasfronten für viel Tageslicht

Je nach Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz entweder über die zuständige Hausverwaltung oder über private Aushänge anzumieten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Ragnitzstraße 16, 8047 Graz, einer gefragten Wohnlage im Grazer Osten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum LKH Graz, welches in wenigen Minuten erreichbar ist – ideal für medizinisches Personal, Studierende oder Mitarbeiter des Gesundheitsbereichs.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit öffentlichen Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Naherholungsgebieten.

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 <200m

Apotheke <25m

Klinik <200m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <725m

Kindergarten <500m

Universität <425m

Höhere Schule <2.375m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.875m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <25m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.025m

Bahnhof <2.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap