

**Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem 14 m²
Westbalkon, Parkplatz & Top-Lage in Geidorf**



Objektnummer: 7386/20250671
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laimburggasse 32
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1977
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	67,01 m ²
Nutzfläche:	67,01 m ²
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Gesamtmiete	912,33 €
Kaltmiete (netto)	670,00 €
Kaltmiete	829,39 €
Betriebskosten:	89,98 €
USt.:	82,94 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

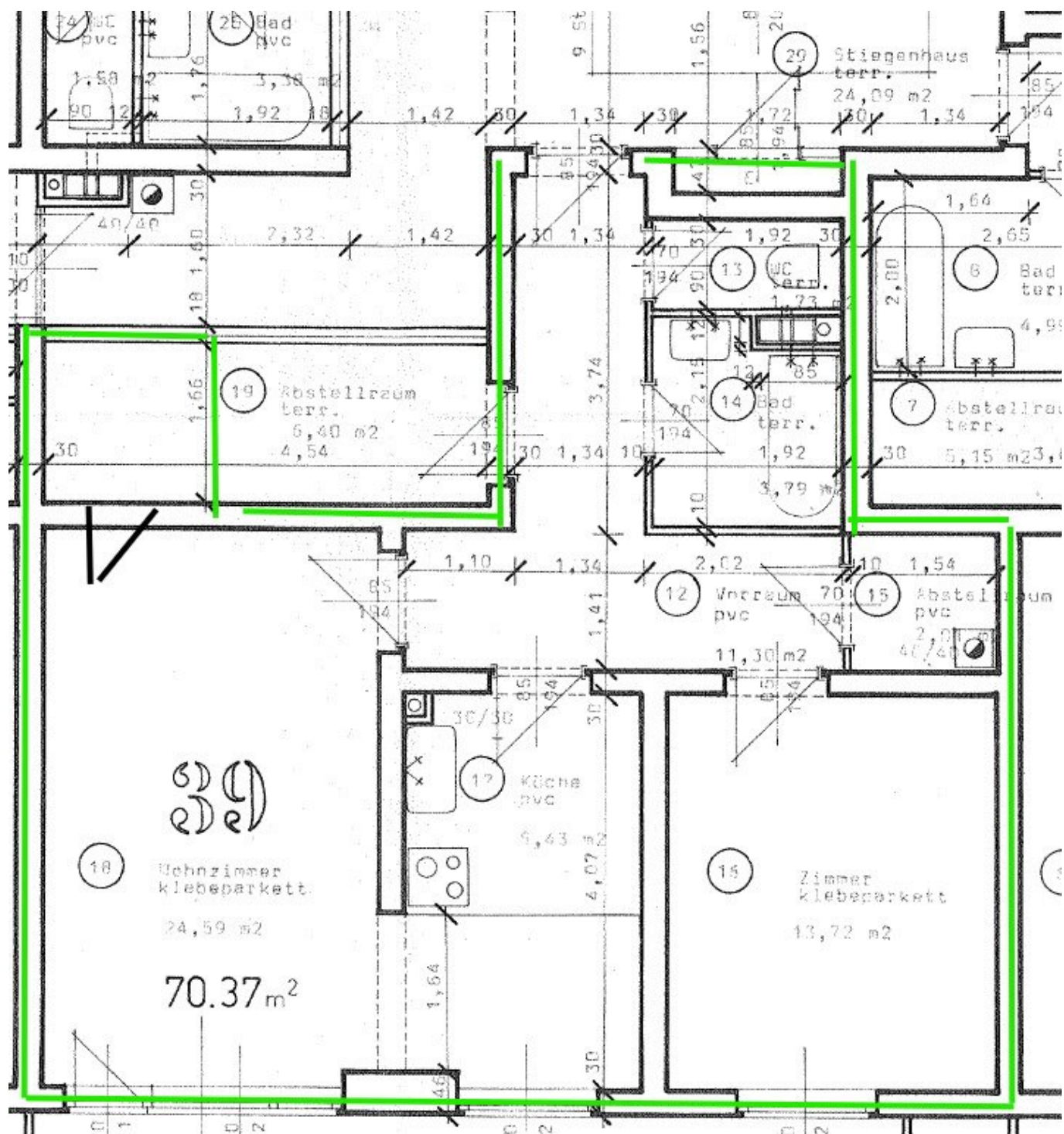
T +43 660 3665730
H +43 660 3665730

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









Objektbeschreibung

Diese gepflegte und vollmöblierte Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche befindet sich im 10. Stock eines Hauses mit Lift und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Außenfläche (ca. 14 m²) und einen zugewiesenen Parkplatz.

Raumaufteilung:

- Gemütliches Schlafzimmer
- Vorraum/Gang
- Großzügiger Wohnbereich
- Offen gestaltete, direkt angeschlossene Küche mit Sitzmöglichkeit

Im Wohnzimmer ist im Schrank ein praktisch integriertes, aufklappbares Bett verbaut – ideal für Gäste oder flexible Nutzung des Wohnraums.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen:

- Zwei Abstellräume innerhalb der Wohnung
- Ein weiterer Abstellraum am Ende des Balkons

Highlights:

- **14 m² Westbalkon**

Ein besonderes Highlight ist der großzügige 14 m² Westbalkon. Hier genießen Sie herrliche Nachmittags- und Abendsonne sowie ausreichend Platz zum Entspannen oder für eine gemütliche Sitzlounge. Die Westausrichtung sorgt für eine besonders angenehme Lichtstimmung.

- **Parkplatz inklusive**

Ein zugewiesener Parkplatz (Freifläche) ist der Wohnung fix zugeordnet und bereits im Angebot inkludiert – ein klarer Mehrwert in dieser begehrten Lage.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden von Graz – im Bezirk Geidorf.

Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus urbanem Stadtleben und optimaler Universitätsnähe:

- Die Karl-Franzens-Universität Graz ist bequem erreichbar
- Weitere Universitätsstandorte (u.a. TU Graz) sind gut angebunden
- Schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Umgebung
- Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Nähe

Die Laimburggasse bietet eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre, während Sie gleichzeitig von der hervorragenden Infrastruktur profitieren.

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 <75m

Apotheke <400m

Klinik <525m

Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <225m

Universität <175m
Höhere Schule <150m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <1.600m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <525m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <5.850m
Bahnhof <625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap