

**Graz - Geidorf - Provisionsfrei -Top moderne,
lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung - WG geeignet,
Innenhoflage, großer Balkon, Einbauküche**



Objektnummer: 5195/422986335

Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 74,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,12
Gesamtmiete	678,87 €
Kaltmiete (netto)	527,28 €
Kaltmiete	647,60 €
Betriebskosten:	120,32 €
Heizkosten:	31,27 €
Infos zu Preis:	

Gesamtbelastung versteht sich inklusive BK/HK

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











KAHLER
IMMOBILIEN OG

Objektbeschreibung

Die hier angebotene 2 Zimmerwohnung bietet 2 getrennt begehbare, gleich große Zimmer, die beide vom Koch - Essbereich aus erreichbar sind. Beide Zimmer haben jeweils einen eigenen Zugang zum Balkon. Hervorzuheben ist, dass alle Räumlichkeiten über Fenster verfügen, was für optimale Helligkeit in der Wohnung sorgt. Somit ist diese Wohnung- trotz Ihrer kompakten Größe sowohl für Singles, Pächern oder als Studenten WG hervorragend geeignet. Selbst Paare mit einem Kleinkind finden hier ausreichend Platz.

Die Wohnung liegt in zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zu Hasnerplatz (Pädagogische Akademie, Augustinum) und Wirtschaftskammer (CAMPUS 02), in der Grabenstraße . Die Karl Franzens Universität ist in wenigen Minuten bequem erreichbar. Innenhoflage - daher ist die Lärmbelastung als gering einzustufen.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche
- 2 getrennt begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Fenster, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- großer Südbalkon
- Kellerabteil

Ausstattung:

- Echtholzparkettböden
- Fliesen

- Fernwärme
- Kunststofffenster
- moderne Einbauküche mit Kühl-Gefrierkombi, Geschirrspüler, Herd, Backofen
- 2 getrennt begehbare Zimmer, jeweils mit eigenem Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum

Tiefgaragenplätze sind in unmittelbarer Nähe zumietbar

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und verfügt über KEINEN Lift.

Miete versteht sich als Gesamtmiete inklusive BK/HK

Kaution 3 BMM

Befristung 3 Jahre mit Verlängerungsoption.

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap