

## **TRAUMHAFTE Single-Wohnung in zentraler Lage und perfekter Anbindung**



**Objektnummer: 5971/5078**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 34,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 28,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,78                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 578,60 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 416,00 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 526,00 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,00 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 52,60 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

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





# Objektbeschreibung

**BEZUGSFERTIG: ab sofort!**

**Bruttomiete inkl. Betriebskostenvorschreibung: € 579,-**

**Weitere Informationen unter: [+43 664 500 92 10](tel:+436645009210)**

**Adresse: Alte Poststraße 98, 8020 Graz Top 10**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung in der begehrten 8020 Graz präsentiert sich in neuwertigem Zustand und bietet Ihnen auf 29 m² alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines modernen, massiv erbauten Hauses und ist sowohl über einen Personenaufzug als auch über das Treppenhaus bequem erreichbar. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine optimale Raumnutzung, die Ihnen viel Freiraum für kreative Gestaltung lässt.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und Parkettböden vermitteln ein modernes Wohngefühl, während die Einbauküche bereits auf Sie wartet und zum Kochen und Verweilen einlädt. Die Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme in den kühleren Monaten.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie in kürzester Zeit mit Bus, Straßenbahn oder am Bahnhof und somit bestens vernetzt. Ob zur Arbeit, zur Universität oder für Ausflüge in die Umgebung – Ihre Mobilität ist garantiert.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sowie Schulen und Kindergärten. Für Ihre Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum, zur Verfügung.

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Singles oder Paare, die das urbane Leben in Graz genießen möchten. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap