

## **Dachgeschoßwohnung im Altbau: Erstbezug nach Sanierung mit Balkon und Einbauküche!**



**Objektnummer: 1939/214850**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mandellstraße 27
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,90 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Gesamtmiete	816,49 €
Kaltmiete (netto)	473,37 €
Kaltmiete	648,33 €
Betriebskosten:	174,96 €
Heizkosten:	86,10 €
USt.:	82,06 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



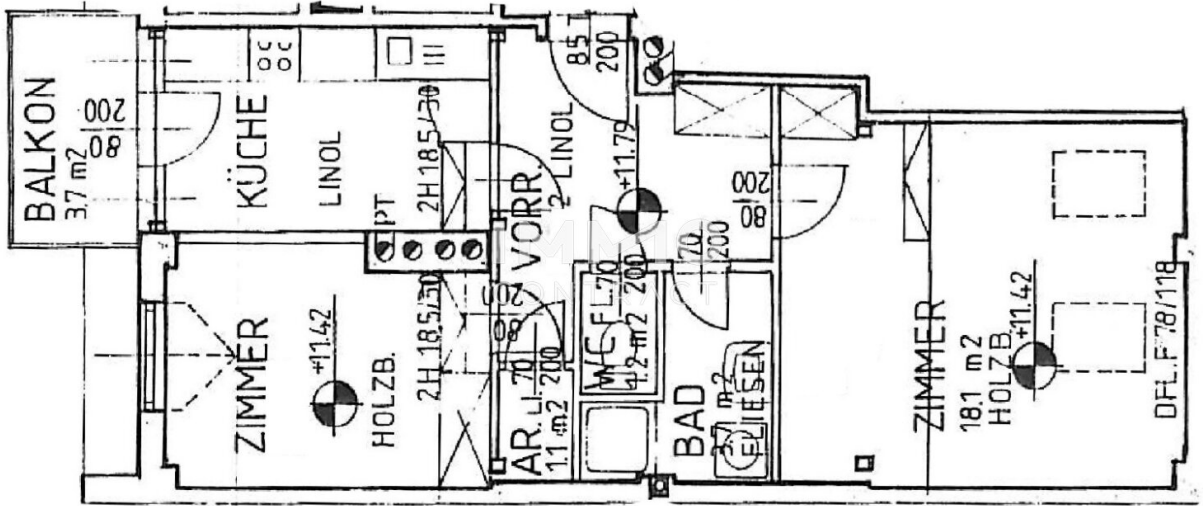
**Richard Böhm**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz!

Diese charmante Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 50,9 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur einen erstklassigen Wohnkomfort, sondern auch einen atemberaubenden Stadtblick, der jeden Morgen mit einem Lächeln beginnen lässt.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist ein Erstbezug nach Sanierung. Der offene und helle Wohnbereich, ausgestattet mit hochwertigem Parkett, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen und sich nach einem langen Tag zurückziehen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker. Sie bietet ausreichend Platz, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren und bei geselligen Abenden mit Freunden zu glänzen. Der angrenzende Balkon in Ost-Ausrichtung verspricht Ihnen sonnige Morgenstunden und einen wunderschönen Ausblick auf die Stadt, während Sie Ihren Kaffee genießen.

Die Wohnung verfügt über zwei gemütliche Zimmer, die sich ideal als Schlaf- und Arbeitszimmer eignen. Das moderne Badezimmer ist mit einer komfortablen Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort in Ihrem Alltag. Ein praktischer Abstellraum bietet Ihnen zudem genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge.

Die zentrale Lage der Wohnung ist ein weiteres Highlight. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung sind Sie schnell und bequem mit Bus und Straßenbahn in der gesamten Stadt unterwegs. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Universitäten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Auch Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind schnell erreichbar und erleichtern Ihren Alltag.

Die Fernwärme und die zentrale Heizungsanlage sorgen für eine angenehme Wohlfühltemperatur zu jeder Jahreszeit und tragen zum Energieeffizienz Ihrer neuen Wohnung bei.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Genießen Sie urbanes Wohnen mit einem Hauch von Luxus in dieser bezaubernden Dachgeschosswohnung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Graz kennenzulernen!

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 <325m  
Klinik <350m  
Krankenhaus <1.550m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m  
Kindergarten <50m  
Universität <125m  
Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <350m  
Post <325m  
Polizei <925m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.275m  
Flughafen <8.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap