

**Neuwertige 2- Zi Dachgeschoß- Whg | unbefristet |  
Augasse 94, Top 25**



**Objektnummer: 1939/214882**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 94
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	44,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	549,68 €
Kaltmiete (netto)	415,20 €
Kaltmiete	499,71 €
Betriebskosten:	84,51 €
USt.:	49,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Böhm**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a  
8041 Graz







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende Etagenwohnung im fünften und letzten Obergeschoss bietet Ihnen auf 44,00 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt.

Die Wohnung besticht durch ihren neuwertigen Zustand und moderne Ausstattung. Genießen Sie die Vorteile einer Fußbodenheizung, die an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen nicht nur eine elegante Note, sondern sorgt auch für ein angenehmes Raumklima.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst eine stilvolle Einbauküche, die Ihnen alle Möglichkeiten für kulinarische Kreationen bietet. Der einladende Wohnbereich ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der nach Osten ausgerichtet ist. Hier können Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen genießen und den Tag mit einem Kaffee im Freien beginnen.

Die Wohnung ist nicht nur modern und ansprechend, sondern auch praktisch. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung, während Kabel- und Satelliten-TV für Unterhaltung sorgen.

Die Lage spricht für sich: Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt und der Umgebung ermöglicht und direkt an der Mur und dem Murradweg. Staufrei in die City! .

Darüber hinaus sind wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier genießen Sie nicht nur die Vorzüge einer modernen Wohnung, sondern auch die Nähe zu allem, was Sie im Alltag benötigen.

Zögern Sie nicht, denn solch eine Gelegenheit kommt nicht oft! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung in Graz begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 <325m

Apotheke <200m

Klinik <1.550m

Krankenhaus <2.225m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <225m

Universität <2.025m

Höhere Schule <2.150m

**Nahversorgung**

Supermarkt <575m

Bäckerei <900m

Einkaufszentrum <1.400m

**Sonstige**

Geldautomat <625m

Bank <625m

Post <625m

Polizei <700m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <675m

Bahnhof <2.550m

Autobahnanschluss <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap