

**Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder
Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz Jakomini**



Objektnummer: 8419/233

Eine Immobilie von Realbüro Knitl GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtgasse 6
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1974
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Gesamtmiete	1.135,89 €
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	1.032,63 €
Betriebskosten:	292,63 €
USt.:	103,26 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Josipa Ramljak

Realbüro Knitl GmbH
Landstraße 1

875

T 0:
H 0

Ger
Ver









Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare 3- Zimmer Wohnung oder Gewerbefläche in zentraler Lage in Graz

Zur Vermietung gelangt eine großzügige Wohnung mit einer Nutzfläche von rund **92 m²**, die aufgrund ihrer Lage im **Erdgeschoss** auch ideal als **Gewerbefläche** genutzt werden kann.

Die Immobilie steht **ab sofort zur Verfügung** und bietet Ihnen die Möglichkeit, diese nach Ihren **individuellen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten**.

Ein besonderer Vorteil ist der **barrierefreie Zugang**, der sowohl über die Wohnungstür, das Stiegenhaus als auch über ein **separates Eingangsportal direkt in den Vorraum** möglich ist. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für **Praxis, Büro, Kanzlei oder Dienstleistungsbetrieb**.

Direkt vor dem Haus befinden sich Parkmöglichkeiten, was sowohl für Bewohner als auch für Kunden bzw. Besucher sehr attraktiv ist.

Die derzeitige Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- großzügige Wohn-Ess-Küche
- Schlafzimmer
- zwei Kinderzimmer bzw. Büroräume
- Badezimmer mit WC

Die Immobilie überzeugt durch ihre **flexible Nutzungsmöglichkeit, gute Erreichbarkeit und großes Entwicklungspotenzial**.

Gerne überzeuge ich Sie persönlich bei einer Besichtigung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://realbuero-knitl.service.immo/registrieren/de) - <https://realbuero-knitl.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <100m
Apotheke <400m
Klinik <950m
Krankenhaus <1.825m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <75m
Universität <350m
Höhere Schule <550m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <325m
Bank <350m
Post <550m
Polizei <725m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <100m
Autobahnanschluss <3.725m
Bahnhof <900m
Flughafen <8.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap