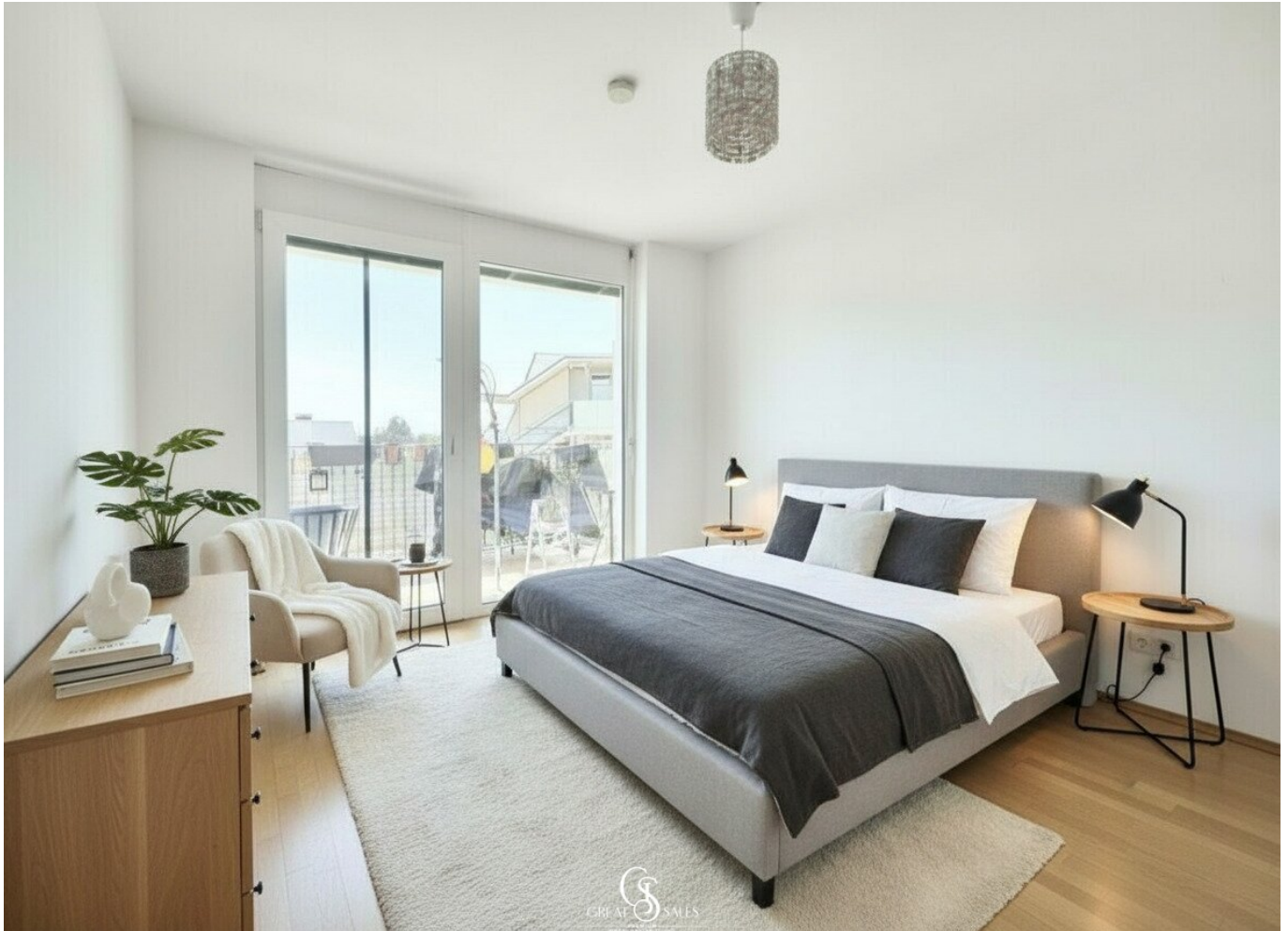


## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Südbalkon – ideal zum Entspannen



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7314/649**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Gesamtmiete</b>	719,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	523,20 €
<b>Kaltmiete</b>	653,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,44 €
<b>USt.:</b>	65,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

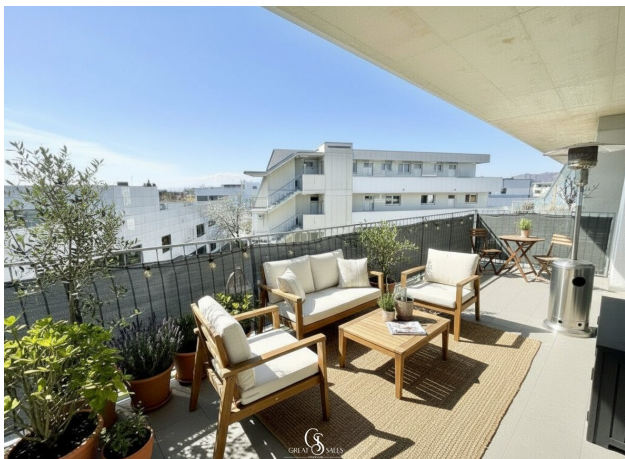
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

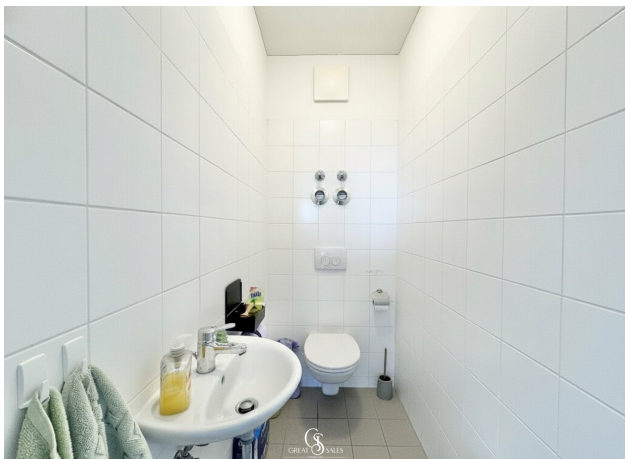


**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Diese helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 43,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente mit durchdachter Raumaufteilung.

Der einladende Vorraum führt in die gut ausgestattete Einbauküche mit gemütlichem Sitzbereich. Das ruhige Schlafzimmer lädt zum Entspannen ein, während das stilvolle Badezimmer mit Badewanne zusätzlichen Komfort bietet. Das WC ist separat angeordnet, und ein Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum.

Der sonnige Balkon, der sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist, bietet einen schönen Platz zum Entspannen im Freien.

Hochwertige Parkettböden sowie Jalousien in der gesamten Wohnung schaffen angenehme Lichtverhältnisse und ein harmonisches Wohngefühl. Das Haus verfügt zudem über einen Lift. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional für € 90,00 inklusive Ust. und Betriebskosten monatlich angemietet werden.

Die Heizkosten sind nicht in der Gesamtmiete inkludiert und werden direkt mit einem externen Energielieferanten verrechnet.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- WC

- Abstellraum

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <2.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap