

**Zentrales Wohnen: 2-Zimmer-Wohnung mit idealer  
Infrastruktur / Lend -Graz**



**Objektnummer: 7852/340**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Wohnfläche:	53,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	912,06 €
Kaltmiete (netto)	638,72 €
Kaltmiete	817,42 €
Betriebskosten:	153,44 €
Heizkosten:	11,73 €
USt.:	82,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

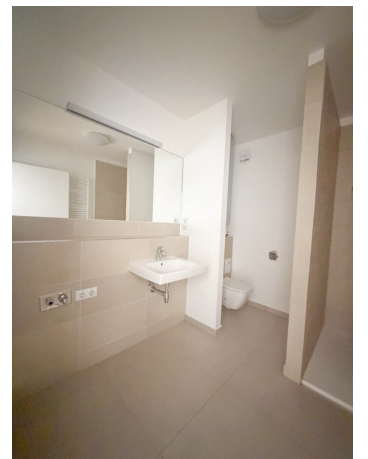


**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz

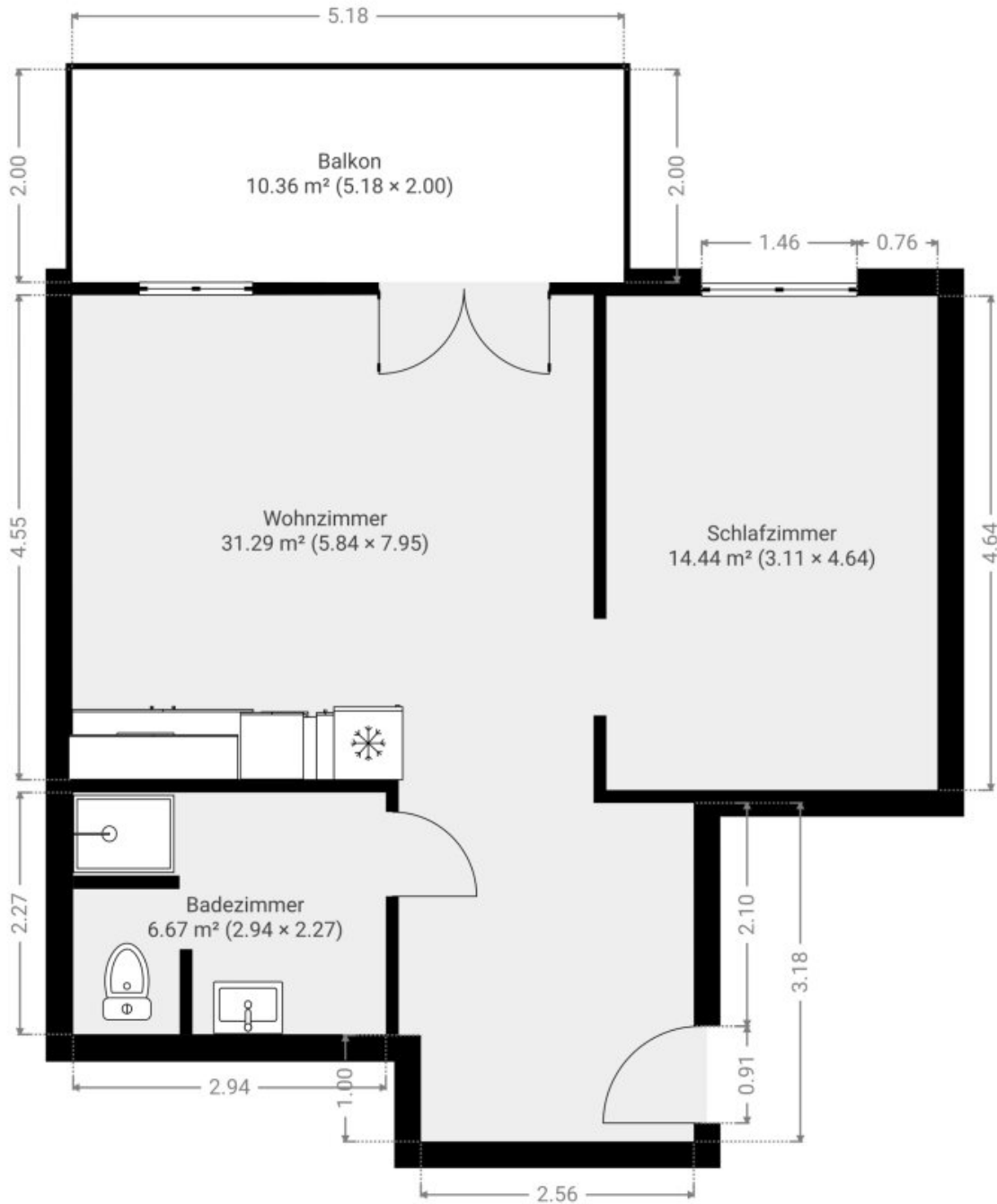








▼ 2. Stock



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m  
1:51  
Page 1/1



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Apartment befindet sich in einem der gefragtesten Stadtteile von Graz – Graz-Lend. Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Firma AVL sowie zu weiteren renommierten Unternehmen macht die Wohnung insbesondere für Berufstätige äußerst attraktiv.

Der Standort überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, eine nahegelegene Radfahrstraße sowie die rasche Erreichbarkeit der Bundesstraße. Darüber hinaus ist die Infrastruktur hervorragend ausgebaut: Schulen, Post, Einkaufsmöglichkeiten sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Eine attraktive Gelegenheit in begehrter Lage!**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit Lift und bietet auf ca. 53,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer – heller, zentraler Wohnraum mit angenehmer Atmosphäre
- Küche – funktional ausgestattet und ideal für den täglichen Bedarf
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC – modern und gepflegt
- Balkon
- Kellerabteil bzw. Gartenbox

Parkmöglichkeiten stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung. Alternativ kann bei Bedarf ein Stellplatz in einem nahegelegenen Gebäude angemietet werden.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Zusätzlich ist die Wohnung mit einer Klimaanlage

ausgestattet. Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung hochwertig eingerichtet und präsentiert sich in einem sofort bezugsbereiten Zustand.

Die monatliche Gesamtmiete beträgt € 912,07 und umfasst den Mietzins, die Betriebskosten sowie sämtliche gesetzlichen Abgaben. Heiz- und Stromkosten sind darin nicht enthalten und werden separat direkt mit dem jeweiligen Energieversorger abgerechnet.

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

Bitte beachten Sie, dass wir unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ausschließlich bei Anfragen nachkommen können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie Ihre Telefonnummer enthalten.

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 <250m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap