

## Stilvolle 3,5-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon und Schlossbergblick



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/653**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Volksgartenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 133,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Gesamtmiete	1.135,22 €
Kaltmiete (netto)	874,20 €
Kaltmiete	1.032,02 €
Betriebskosten:	157,82 €
USt.:	103,20 €
Provisionsangabe:	

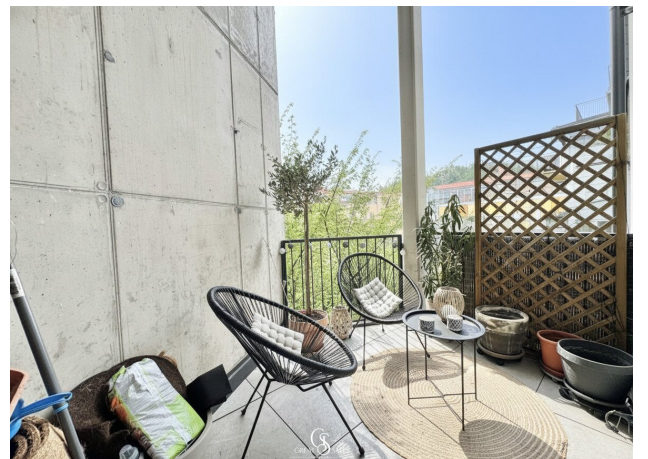
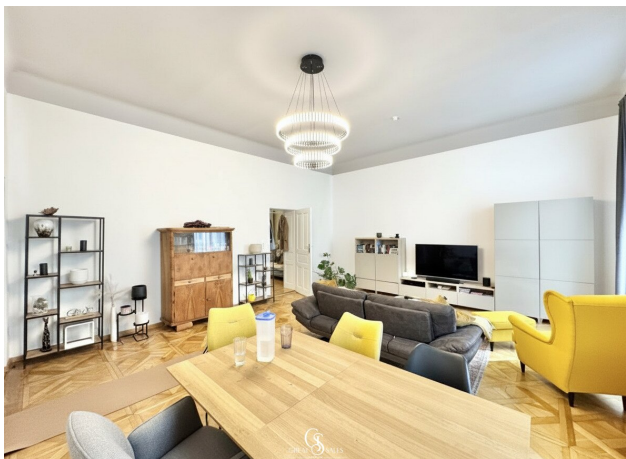
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

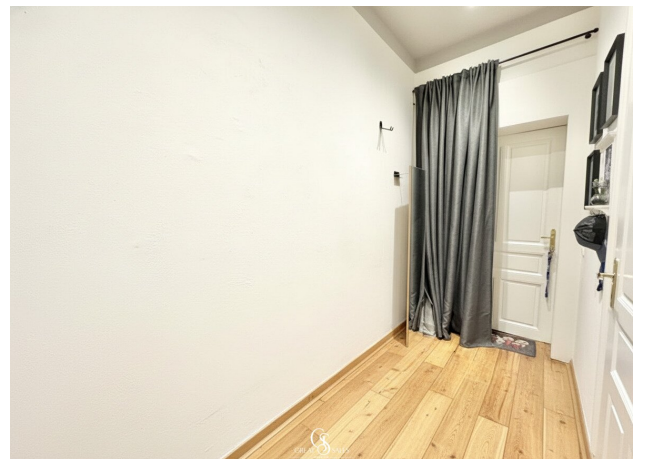
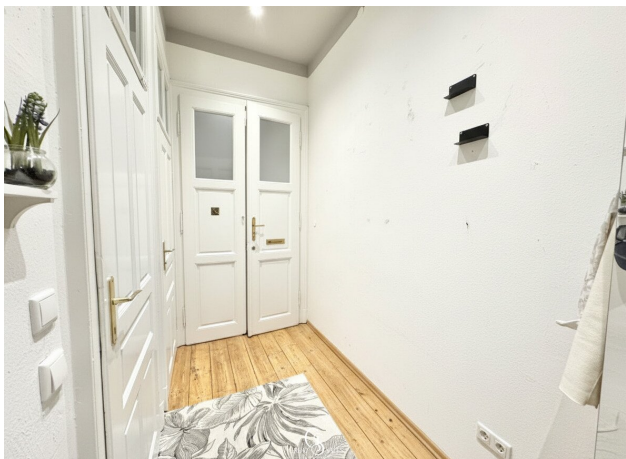
GS Great Sales Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9



















CREAT SALES  
REINER VERKAUF

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3,5 Zimmern befindet sich im 2. Obergeschoss eines klassischen Altbaus in der Volksgartenstraße und ist bequem mit dem Lift erreichbar. Sie überzeugt durch ihren typischen Altbau-Charme mit hohen Decken, großen Fenstern und einer hervorragenden Raumaufteilung, die für helle, lichtdurchflutete Räume und ein großzügiges Wohngefühl sorgt. Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit Blick auf den Schlossberg, der zusätzlichen Freiraum bietet.

Ein weiteres zentrales Highlight ist das großzügige Wohnzimmer, das als Herzstück der Wohnung fungiert und durch seine Größe sowie Helligkeit eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Wohnung verfügt über drei getrennt begehbare Zimmer sowie ein Durchgangszimmer, das sich ideal als Büro oder Arbeitszimmer eignet. Zudem gibt es eine voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten und Platz für einen Esstisch. Zwei Abstellräume – einer in der Küche und einer im Vorraum mit Waschmaschinenanschluss – bieten zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, das WC ist separat. Der gepflegte Parkettboden unterstreicht den klassischen Altbaucharakter und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme, was ein komfortables Raumklima sowie eine effiziente Heizlösung gewährleistet.

Die zentrale Lage, der sehr gute Zustand der Wohnung sowie die ausgezeichnete Infrastruktur runden dieses attraktive Angebot ab.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Vorraum

- Arbeitszimmer
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Abstellraum
- Balkon
- Zimmer

Der Mietpreis von € 1.135,22 versteht sich inklusive Betriebskosten und anteiliger Mehrwertsteuer.

Heizkosten und Strom sind separat zu bezahlen.

Die Kautions beträgt € 3.405,66.

Die Besichtigungen finden am **Mittwoch, dem 29. April 2026, zwischen 17:00 und 18:30 Uhr** statt.

Eine Besichtigung ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

**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!**

**Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap