

## **Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia – zentrales Wohnen in der Kasernstraße**



Außenansicht

**Objektnummer: 961/36085**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz,06.Bez.:Jakomini
<b>Nutzfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Gesamtmiete</b>	1.104,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	675,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.054,85 €
<b>Betriebskosten:</b>	379,85 €
<b>Heizkosten:</b>	50,00 €

## Ihr Ansprechpartner

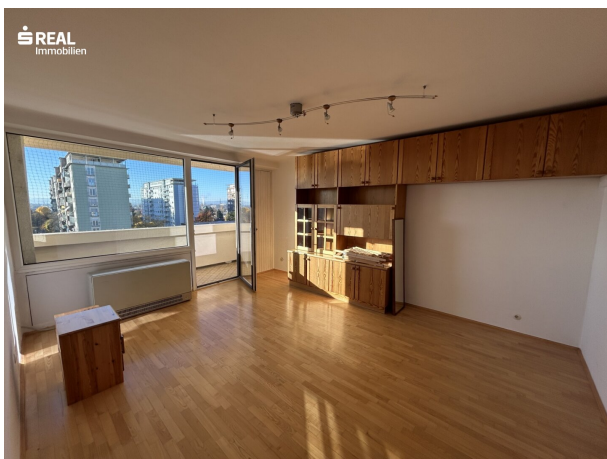


### Marvin Weissina

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423  
H +43 664 78095103

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









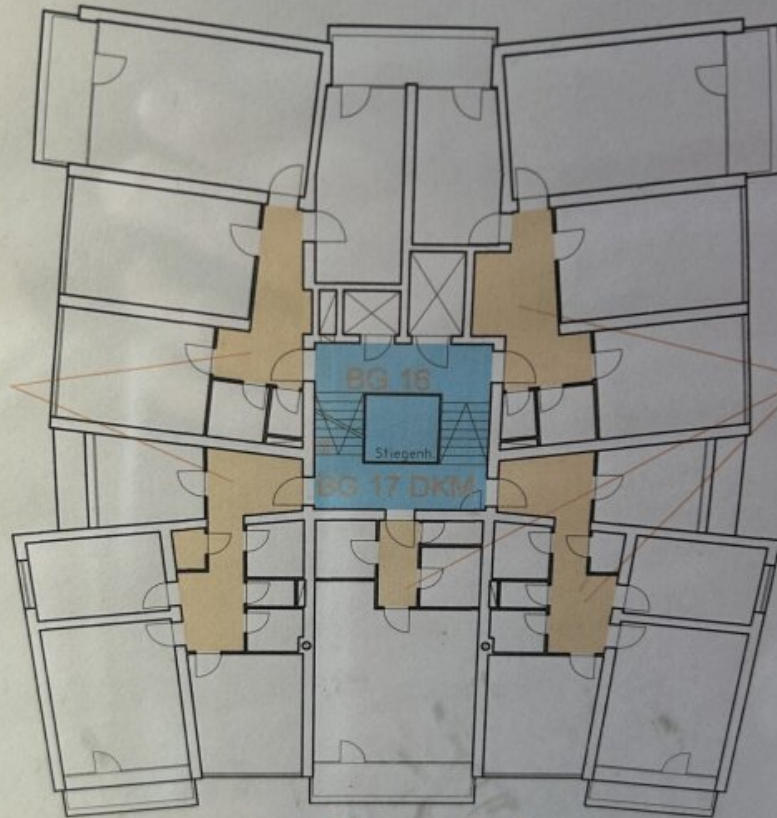
**S REAL**  
Immobilien

10.-13.Obergeschoß

Kasernstrasse








BG 34 im 9.OG  
BG 33 im 8.OG  
BG 32 im 7.OG  
BG 31 im 6.OG  
BG 30 im 5.OG

BG 34 im 9.OG  
BG 33 im 8.OG  
BG 32 im 7.OG  
BG 31 im 6.OG  
BG 30 im 5.OG



5.-9.Obergeschoß

Legende BMA

-  Sirene
-  Rundumleuchte
-  Druckknopfmelder
-  Schlüsseltresor
-  Brandmeldezentrale
-  Brandmelde-Parallelanzeige
-  Türhalte magnet

**SIEMENS**  
Siemens AG Österreich  
NIEDERLASSUNG GRAZ

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in der Kasernstraße 77 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 5 m<sup>2</sup> Loggia ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder eine kleine Familie – in einem der oberen Geschosse, mit schönem Blick stadtauswärts Richtung Süden.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

Alle Räume sind zentral vom Vorzimmer aus begehbar, was die Wohnung besonders praktisch macht. Zur Verfügung stehen ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Abstellraum, ein Badezimmer und ein WC. Durch die Lage im oberen Stock wirkt die Wohnung hell, freundlich und verfügt über eine gute Aussicht.

**Loggia** – Blick Richtung Süden Die ca. 5 m<sup>2</sup> große, überdachte Loggia ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen schönen Blick stadtauswärts. Hier lässt sich der Feierabend entspannt im Freien genießen – ob mit einem Kaffee, Buch oder einem Glas Wein.

### Ausstattung & Kosten

- Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 5 m<sup>2</sup>, Südausrichtung
- 3 Zimmer: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- Separate Küche
- Oberer Stock mit Lift
- Stromheizung
- Monatsmiete: € 675,-
- Betriebskosten: € 379,85
- Aktuelle Stromkosten rund € 50,- monatlich (bei Leerstand, abhängig vom individuellen Verbrauch)

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der Kasernstraße 77 mit guter Anbindung an das Grazer Stadtgebiet. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angemessener Distanz erreichbar.

## **Fazit**

Eine gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung mit Südblick-Loggia im vorletzten Stock – ideal für alle, die Wert auf zentrale Begehbarkeit, separate Küche und städtisches Wohnen legen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.