

## **2-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit Balkon in zentraler Lage nahe dem Augarten**



**Objektnummer: 3250**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rankengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	689,65 €
Kaltmiete (netto)	512,00 €
Kaltmiete	626,95 €
Betriebskosten:	114,95 €
USt.:	62,70 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt. exkl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

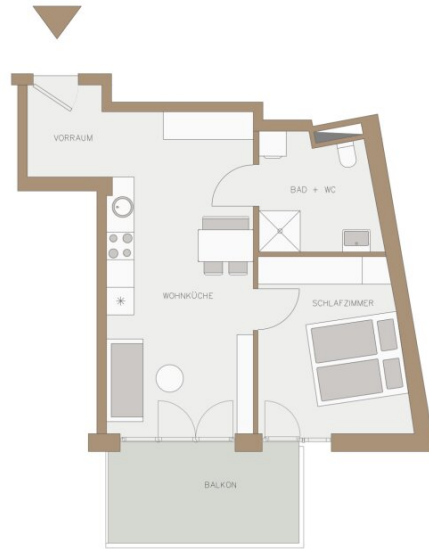
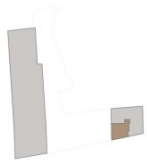












# Objektbeschreibung

**Deine Traumwohnung in Graz ist noch zu mieten!**

## **Wohnen im Zentrum von Graz**

Du suchst eine neuwertige, hochwertig ausgestattete Wohnung, nahe dem Stadtzentrum, mit perfekter Infrastruktur fürs tägliche Leben und doch in unmittelbarer Nähe zum Grünen?

## **Hier werden all Deine Wünsche erfüllt!**

Die sonnigen Freiflächen und der grüne Park, welcher eine ruhige Oase zwischen den Gebäuden bildet, erzeugen Wohlgefühl und laden zum Genießen ein.

Der durchdachte Grundriss dieser modernen 2-Zimmer-Wohnung garantiert dir ein rundum Wohlfühlambiente. Der Wohn-Ess-Bereich überzeugt mit einer top ausgestatteten Küche, welche keine Wünsche offenlässt. Ein elegantes Badezimmer und der große Balkon ergänzen deine neue Wohlfühloase.

Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch einen Tiefgaragen-Stellplatz (optional um rd. 80,- Euro/Monat), ein zugeordnetes Kellerabteil sowie einen Fahrradabstellraum, welcher von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann.

## **Hochwertig & Langlebig**

Für das gesamte Projekt wurden hochwertige und langlebige Baumaterialien verwendet, **welche ein langes und sorgenfreies Wohnerlebnis ermöglichen.**

## **Deine Vorteile**

- Grünraum
- nahe Zentrum
- hochwertige Ausstattung
- Freiflächen
- Top Infrastruktur

## **Vereinbare noch heute einen Besichtigungstermin in deinem neuen Zuhause!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap