

## **Charmante Dachgeschosswohnung mit Galerie und Dachterrasse im Herzen von Graz**



**Objektnummer: 8524/193**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	77,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Gesamtmiete</b>	987,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	758,37 €
<b>Kaltmiete</b>	897,89 €
<b>Betriebskosten:</b>	139,52 €
<b>USt.:</b>	89,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Birgit Ronegg**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

Conrad-von-Hötzen  
8010 Graz

T +43 664 88 42 73

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



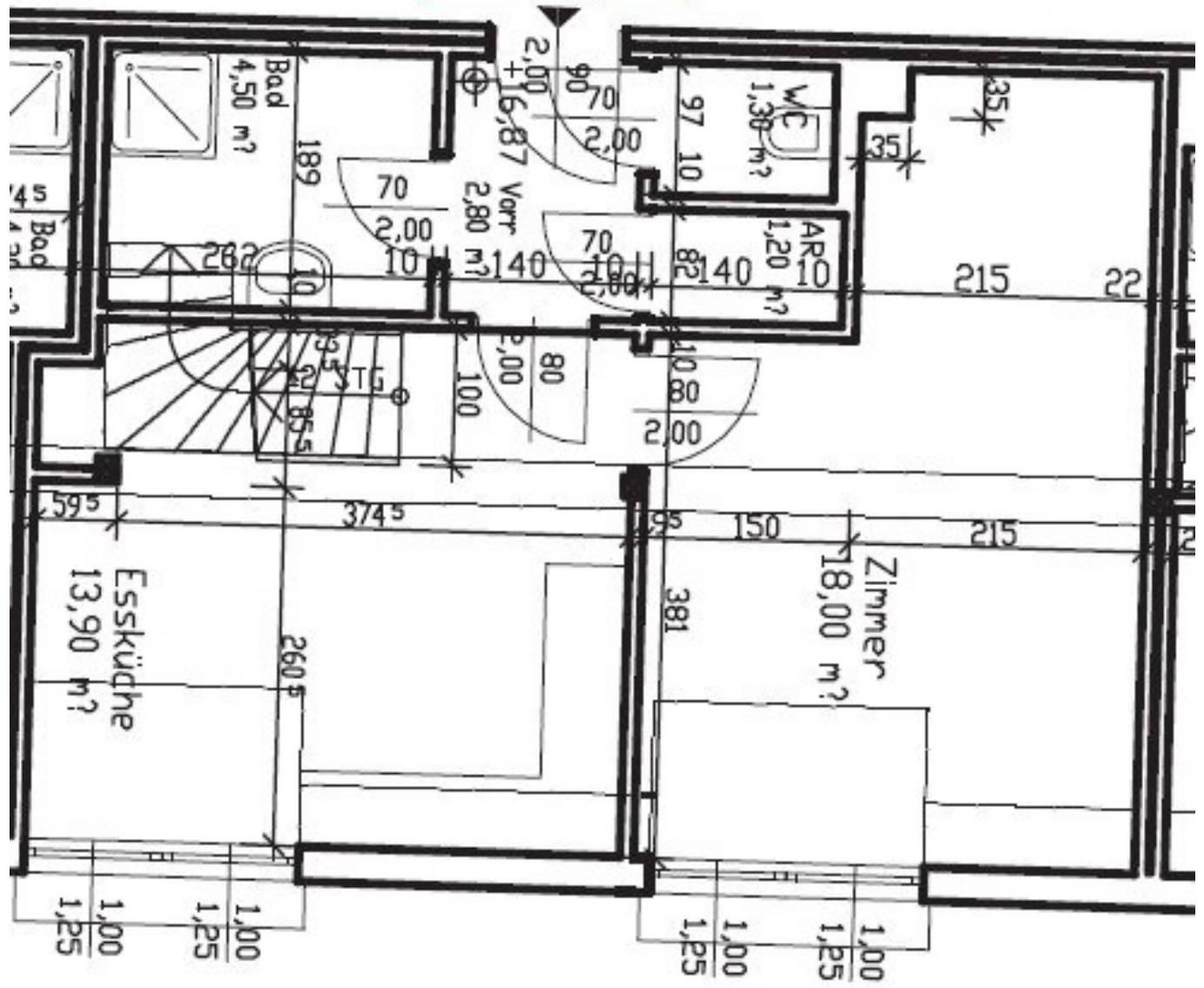






Tür 22 / Top 26

TC  
T



## Objektbeschreibung

Diese charmante Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. **77,51 m<sup>2</sup>** befindet sich im Dachgeschoss in der Pestalozzistraße 1, 8010 Graz, direkt in der Innenstadt. Sie verfügt über einen **einladenden Vorraum**, ein **Badezimmer mit Dusche**, ein **separates WC**, einen **praktischen Abstellraum** sowie einen **Essbereich mit möblierter Küchenzeile**. Das **gemütliche Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz zum Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist die **Galerieebene**, die über eine charmante Treppe vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich ideal als **Büro**, **Lesecke** oder **zusätzlicher Rückzugsort**. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse, die zu gemütlichen Stunden im Freien einlädt.

Die liebevoll integrierten **Holzelemente** verleihen der Wohnung eine warme und wohnliche Atmosphäre. Dank der **Innenstadtlage** sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Gehminuten erreichbar.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden*

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap