

## Schöne 2 Zimmerwohnung Nähe Augarten



**Objektnummer: 1622/113**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Rankengasse 28
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	43,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	659,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	498,58 €
<b>Kaltmiete</b>	599,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,80 €
<b>USt.:</b>	59,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Julia Rupp**

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

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





# Objektbeschreibung

## Golden Gate - Haus der Generationen

Sie suchen nach einer barrierefreien, hochwertigen Neubauwohnung? Dann sind Sie im Golden Gate - Haus der Generationen genau richtig.

Bei dem Bau dieses Projekt wurde vor Allem auf Nachhaltigkeit, Innovation und Qualität geachtet.

### Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohnraum mit Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Balkon

**Gesamt: 43,28 m<sup>2</sup>**

Der Wohnung ist eine Kellerabteil zugeordnet.

Bei Bedarf kann in der hauseigenen Garage ein Abstellplatz hinzugemietet werden.

Die Vorschreibung der **Heizkosten** erfolgt über eine Direktverrechnung.

Die Wärmeversorgung wird durch einen Fernwärmeanschluss mittels einer Fußbodenheizung sichergestellt, welcher -gerade in Zeiten steigender Energiepreise- durch vergleichsweise günstige Preise überzeugen kann. In den Sommermonaten wird, aufgrund des hauseigenen

Tiefenbrunnens, zur Kühlung der Wohnräume Grundwasser durch den Fußbodenaufbau geleitet

### **Besonderheiten des Hauses**

- Warmwasser mittels Solars
- elektrischer, außenliegender Sonnenschutz
- Wasser Entkalkungsanlage
- Raumkühlung mittels Grundwasser

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 <75m

Apotheke <400m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m

Kindergarten <150m

Universität <825m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <350m

#### **Sonstige**

Geldautomat <350m

Bank <350m  
Post <375m  
Polizei <175m

**Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <450m  
Autobahnanschluss <3.650m  
Bahnhof <950m  
Flughafen <8.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap