

## 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon!



**Objektnummer: 63636**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schießstattgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 62,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	795,00 €
Kaltmiete (netto)	536,39 €
Kaltmiete	722,73 €
Betriebskosten:	186,34 €
USt.:	72,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124  
8020 Graz

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









A - 8010 GRAZ  
SCHIEßSTATTGASSE 8

2.STOCK  
WOHNUNG

TOP 31  
ca. 65 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 5 m<sup>2</sup>



**ORAG**  
Immobilien. Seit 1871.

Herrengasse 17, A-1010 Wien, Tel.: +43 (0) 1/ 534 73 - , F.

gez.: GA

30.08.2



## Objektbeschreibung

### 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon!

Die Schießstattgasse befindet sich im Stadtteil Gries in Graz, einem zentralen und gut angebundenen Gebiet. Die Straße ist von einer Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern geprägt und bietet eine ruhige, aber dennoch verkehrsgünstige Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum ermöglichen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus.

Die Wohnung selbst unterteilt sich in zwei Zimmer, eine separate Küche, welche über einen Treppenaufgang begehbar ist, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC, sowie in einen Vorraum und einen Abstellraum. Zusätzlich bietet der 5m<sup>2</sup> große Balkon Entspannung im Freien.

### Ausstattung:

- voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Wanne
- separates WC
- Parketten in den Wohnräumen,
- Fliesen in den Nassräumen
- Balkon

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Bus 64, 64E, 66, 72, 76U, N6

Straßenbahn: 6, E



**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <1.250m



Flughafen <8.750m

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.