

**AUGARTEN I TRAUMHAFTE HELLE WOHNUNG I MODERN  
SANIERT I PARKETTBODEN I 8010 GRAZ I HAUSTIERE  
WILLKOMMEN I ZENTRALE LAGE I DUSCHE I  
STRAßENBAHN VOR DER HAUSTÜRE I PROJEKT  
WOHNEN I**



**Objektnummer: 37668**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

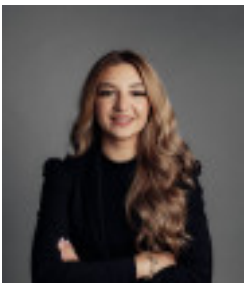
Adresse	Pestalozzistraße 79
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	499,01 €
Kaltmiete (netto)	376,49 €
Kaltmiete	453,64 €
Betriebskosten:	77,15 €
USt.:	45,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Angeführter Mietpreis inkl. BK und UST. Strom- sowie Heizkosten kommen noch hinzu.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

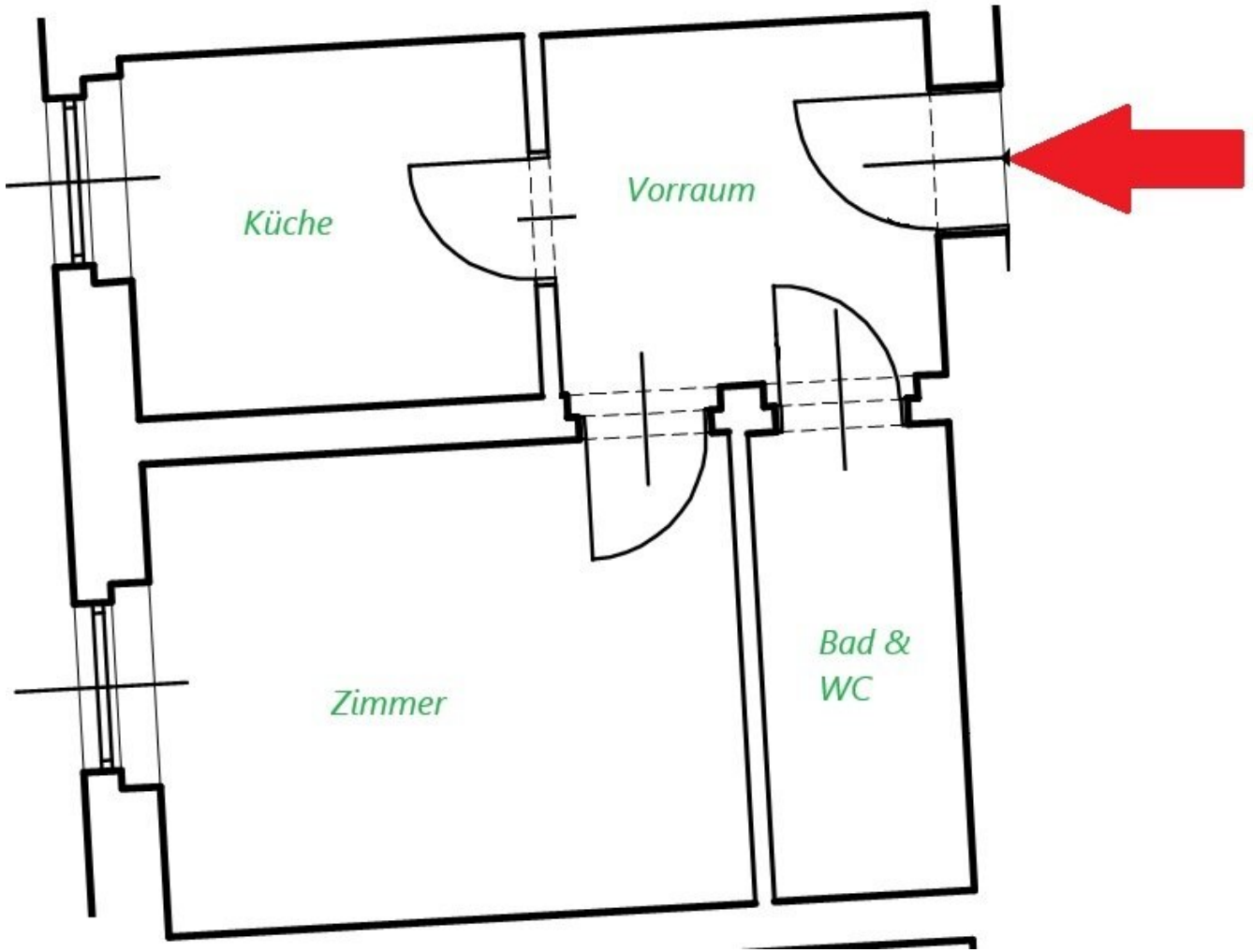
## Ihr Ansprechpartner



Lucija Klepic







## Objektbeschreibung

**Helle 1-Zimmer-Mietwohnung in Top-Lage – Flexibel ab sofort oder spätestens ab 1. Mai beziehbar!**

- **Flexible Mietbeginn-Option:** Der Einzug ist flexibel gestaltbar – ab sofort möglich oder bis spätestens 1. Mai – ganz nach Ihren Wünschen.
- **Ideale Lage in Graz:** Die Wohnung befindet sich in der **Pestalozzistraße 79, 8010 Graz**, nur wenige Minuten vom **Augarten** entfernt – perfekt für Freizeitaktivitäten im Grünen.
- **Kompakte, durchdachte Wohnfläche:** Auf **34,75 m<sup>2</sup>** finden Sie einen Vorraum, eine Küche, ein geräumiges Zimmer sowie ein Badezimmer mit WC und ein Kellerabteil.
- **Moderne Küche:** Voll ausgestattet mit **Kühlschrank mit Gefrierfach, Ceranfeld, Dunstabzug, Backrohr, Spülbecken, Geschirrspüler** und praktischer Arbeitsbeleuchtung.
- **Gemütlicher Wohn-/Schlafraum:** Quadratischer Schnitt, ideal für die Einrichtung eines separaten Wohn- und Schlafbereichs durch einen Raumteiler.
- **Helles Badezimmer:** Ausgestattet mit **Dusche, Waschbecken mit Spiegelschrank, WC** und **Waschmaschinenanschluss**, modern gefliest und mit Decken-Einbauspots beleuchtet.
- **Parkettboden und Kellerabteil:** Hochwertiger Parkettboden im Zimmer und ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.
- **Gemeinschaftlicher Innenhof:** Ein ruhiger, gepflegter Innenhof lädt dazu ein, zu entspannen oder im Sommer im Grünen ein Buch zu lesen.



Diese **traumhaft helle Mietwohnung** liegt im beliebten Bezirk Graz-St. Leonhard in der **Pestalozzistraße 79** und bietet Ihnen eine ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum **Augartenpark** – perfekt für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Die gepflegte Wohnanlage bietet nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern auch einen schönen **Gemeinschaftshof**, den alle Bewohner nutzen können.

Die Wohnung verfügt über eine kompakte Wohnfläche von **34,75 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **1. Stock** der Wohnanlage. Sie besteht aus einem Vorraum, einer Küche, einem großen Zimmer sowie einem Badezimmer mit WC und einem **praktischen Kellerabteil**.

Der **Vorraum** empfängt Sie mit einer warmen und einladenden Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und Stauraum. Hochwertige **Decken-Einbauspots** sorgen für eine angenehme Beleuchtung. Alle weiteren Räume der Wohnung sind direkt vom Vorraum aus erreichbar.

Die **moderne Küche** ist ein echtes Highlight und lässt keine Wünsche offen. Sie ist voll ausgestattet mit einem **Kühlschrank mit Gefrierfach**, einem **Backrohr**, einem **Ceranfeld mit vier Kochplatten**, einem **Dunstabzug**, einem **Geschirrspüler** und einem **Spülbecken**. Auch an ausreichend Stauraum für Geschirr und Utensilien wurde gedacht. Die integrierte **Arbeitsbeleuchtung** sorgt für ideale Lichtverhältnisse beim Kochen, und es gibt genügend Platz für einen kleinen Essbereich.

Das **großzügige Zimmer** ist quadratisch geschnitten und bietet viele Einrichtungsmöglichkeiten. Der Raum eignet sich ideal, um mithilfe eines Raumteilers einen separaten Wohn- und Schlafbereich zu schaffen. Der hochwertige **Parkettboden** verleiht dem Raum ein modernes und gemütliches Ambiente.

Das **Badezimmer** ist modern gefliest und verfügt über eine **komfortable Dusche**, ein **Waschbecken mit Spiegelschrank**, ein **WC** und einen **Waschmaschinenanschluss**. Auch hier sorgen **Decken-Einbauspots** für eine helle und angenehme Beleuchtung.

Ein weiteres Plus ist das **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnanlage wird über **Fernwärme** beheizt, was für ein effizientes Heizsystem sorgt. In der Gesamtmiete sind bereits die **Betriebskosten und die Umsatzsteuer** inkludiert, lediglich die **Kosten für Strom und Heizung** werden separat verrechnet.

Besonders attraktiv: **Haustiere** sind in dieser Wohnung herzlich willkommen – bringen Sie also gerne Ihren vierbeinigen Freund mit!

Der Vermieter bietet maximale Flexibilität beim Einzug: Sie können die Wohnung **ab sofort**

**oder bis spätestens 1. Mai** beziehen – ganz so, wie es für Sie am besten passt. Diese Flexibilität macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die zeitlich noch Spielraum benötigen.

Diese Mietwohnung ist ideal für **Singles oder Paare**, die eine moderne, gemütliche Wohnung in Top-Lage von Graz suchen. Wenn Sie sich von dieser Immobilie angesprochen fühlen, kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung persönlich zu zeigen!

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 <125m  
Apotheke <250m  
Klinik <825m  
Krankenhaus <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <275m  
Universität <450m  
Höhere Schule <675m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <850m  
Einkaufszentrum <950m

### **Sonstige**

Geldautomat <300m  
Bank <300m  
Post <475m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <900m



Flughafen <7.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap