

## 4-Zimmerwohnung in Top-Lage zu vermieten



DSC\_0051

**Objektnummer: 141/78685**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	131,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Gesamtmiete</b>	1.658,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.137,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	369,72 €
<b>USt.:</b>	150,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908900 702

H +43 676 834 34 702

F +43 316 9089009 - 702



Mitglied des  
immobilienring.at

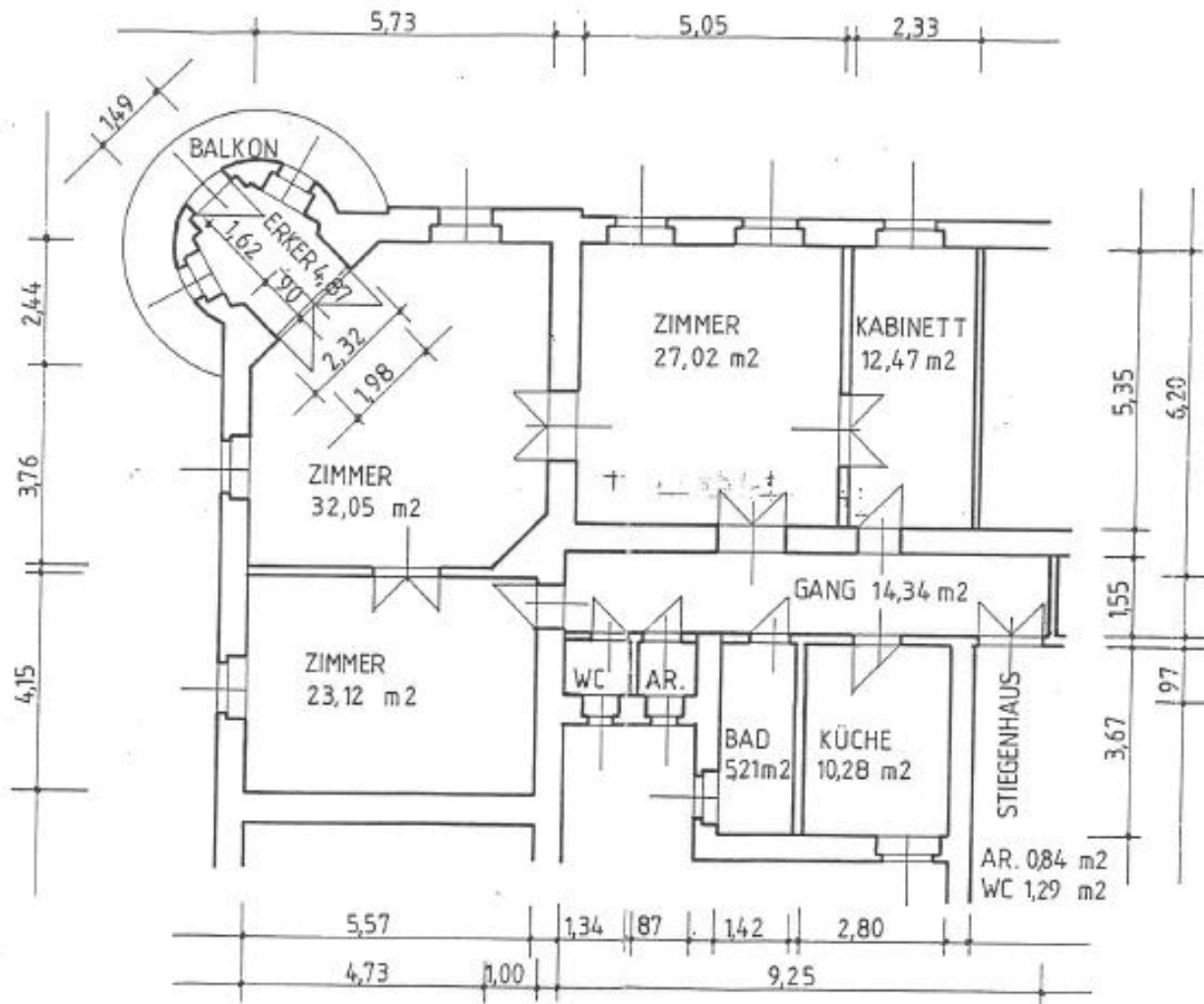




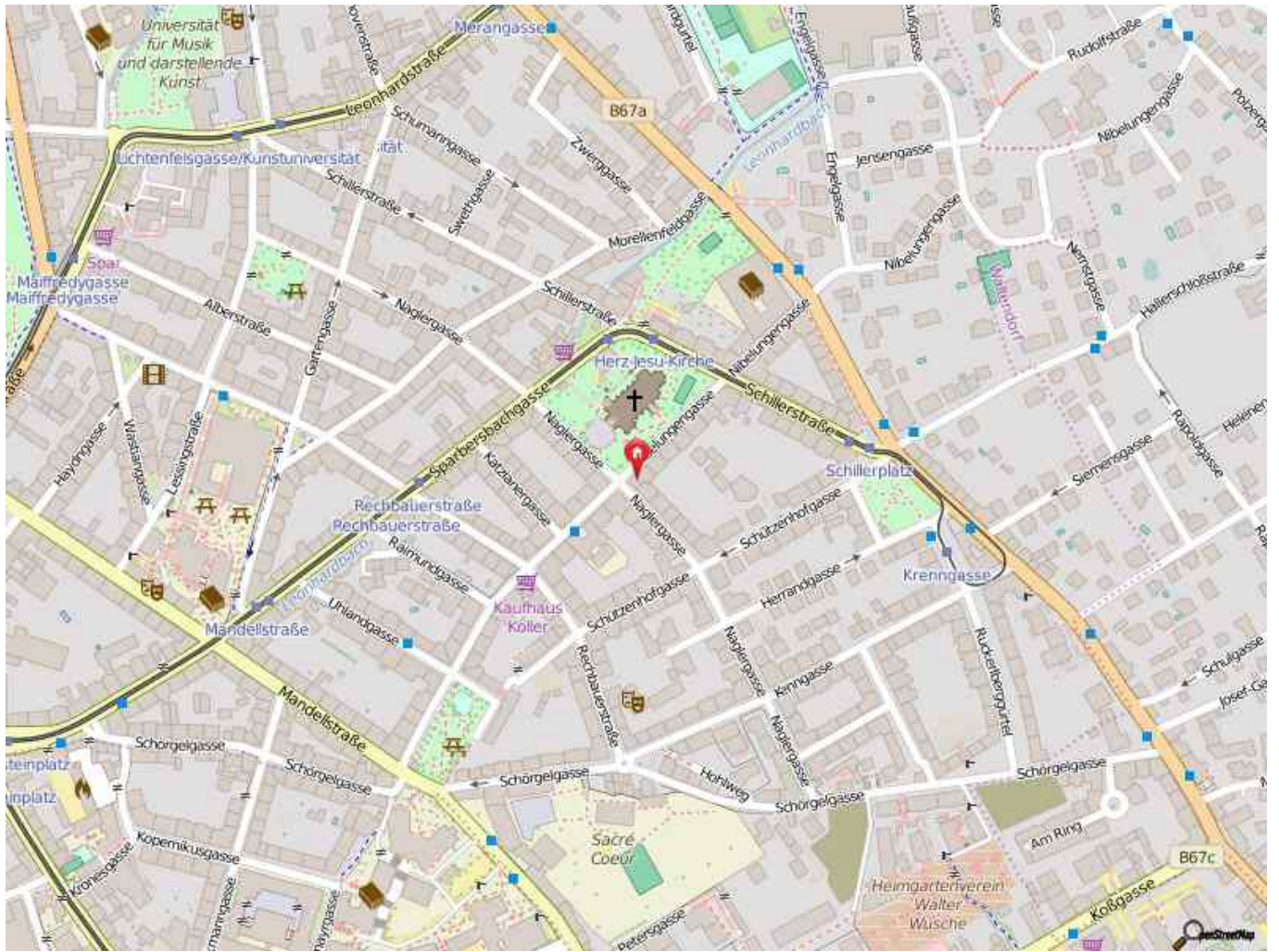














## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Altbauwohnung im 1ten Stockwerk mit 4 Zimmern bietet nicht nur großzügigen Platz, sondern auch ein einzigartiges Ambiente. Gelegen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, bietet diese Wohnung den idealen Mix aus historischem Flair und Komfort.

Folgende Räumlichkeiten hat diese Wohnung:

- Vorraum
- eine vom Wohnraum abgetrennte Küche
- 3 großzügige Zimmer (eines davon mit Erker und Balkon)
- ein Kabinett (vielseitig nutzbar, zB als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder begehrbarer Kleiderschrank)
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette
- Abstellraum
- Balkon

### Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### Lage und Infrastruktur:

Die wunderschöne Altbauwohnung befindet sich direkt gegenüber der Herz-Jesu-Kirche im Grazer Stadtteil St. Leonhard.

Bildungseinrichtungen wie beispielsweise die Sacré Coeur Schule, die Technische Universität sowie die Kunstuniversität befinden sich in fußläufiger Umgebung. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Straßenbahnlinien 1, 3 und 7 sowie zahlreiche Buslinien gegeben.

Eine Apotheke befindet sich direkt im Erdgeschoss dieses Gebäudes, Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Bauernmarkt sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Mietdauer:

unbefristet

### Mietbeginn:

ab sofort

Erleben Sie das Wohngefühl dieser Altbauwohnung selbst – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin





## **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.