

## Sanierte Wohnung mit Loftcharakter , nahe Grazer Schlossberg!



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 961/35043**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1841
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	158,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,75
<b>Gesamtmiete</b>	1.296,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.015,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>USt.:</b>	131,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

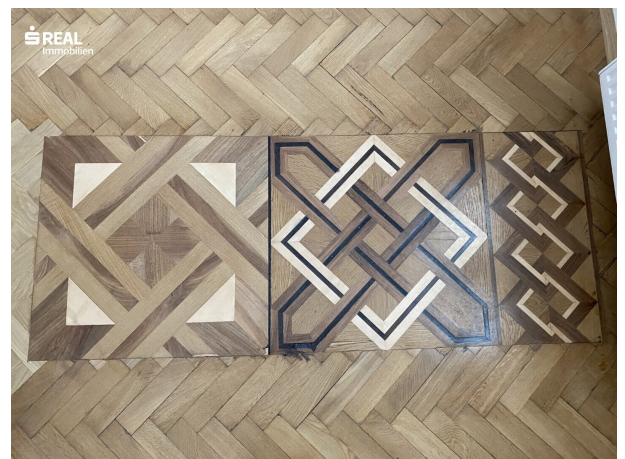


**Mag. Christoph Friedmann**

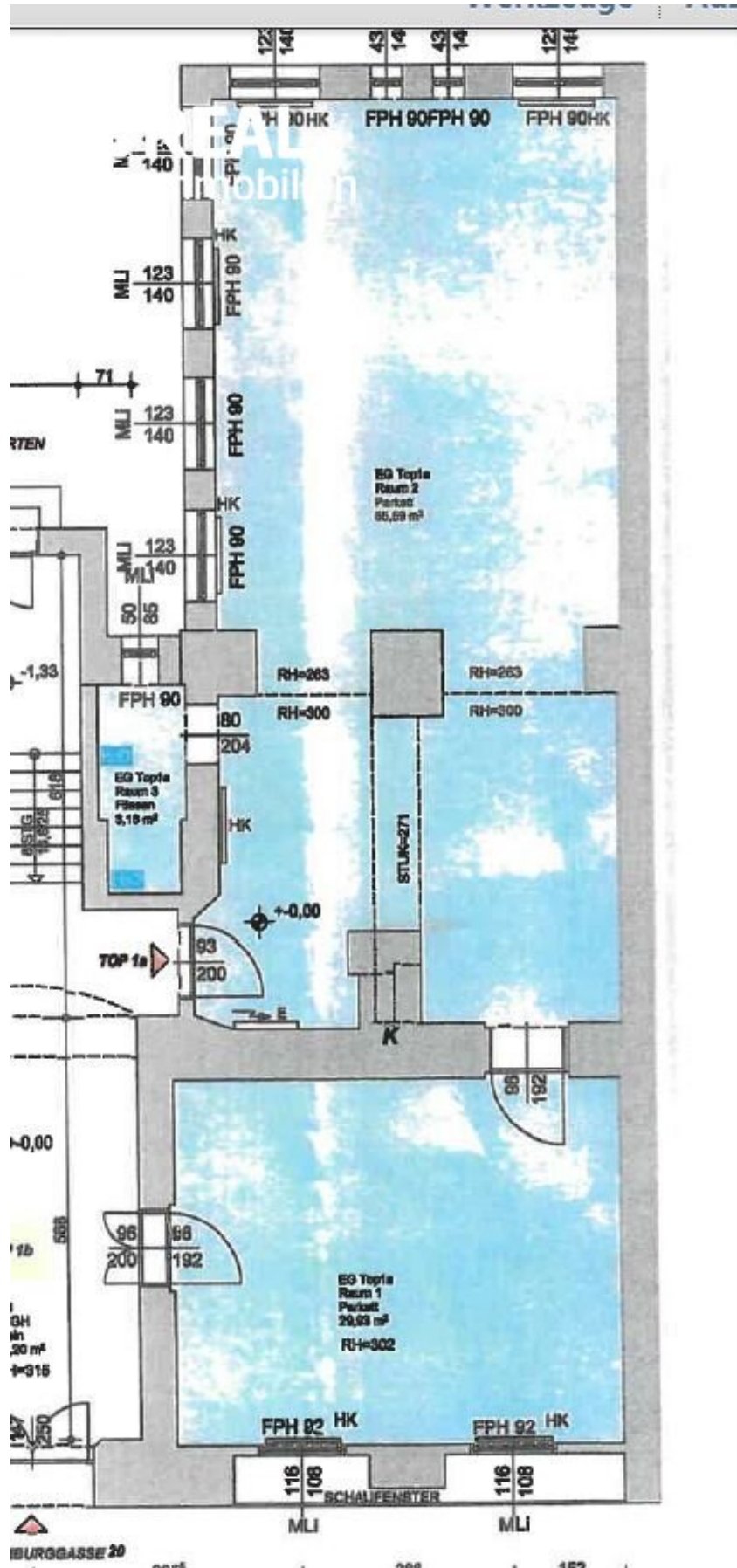
s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **99 m<sup>2</sup>** große, im Hochparterre gelegene **2-Zimmer-Wohnung** mit **Loftcharakter!**

### Aufteilung:

Vorderer Wohnbereich mit Küchenanschlüssen. Badezimmer mit Dusche und Toilette, Großer heller Wohnbereich in den Innenhof ausgerichtet, separates Schlafzimmer mit Parkettboden und schönen Intarsien. Es handelt sich bei der Wohnung um einen Erstbezug nach Sanierung!

Eine Gartenmitbenutzung im Innenhof ist möglich.

Beheizt wird mittels Gasheizung.

Die Heizkosten werden nach Verbrauch berechnet und sind in Form einer Akotozahlung bereits im angegebenen Mietpreis enthalten.

Der Mietvertrag wird auf 3 Jahre befristet abgegeben.

Es fällt eine Kautions in Höhe von € 4000,-- an.

Der Bezug ist ab sofort möglich.

Gerne können Sie sich mit unserem 360-Grad Rundgang einen ersten virtuellen Eindruck der Wohnung machen.

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin!

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, können Sie mich gerne kontaktieren!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m





**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <500m

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.