

**ST. LEONHARD / JAKOMINI - Moderne Kleinwohnung in  
toller Lage nahe dem Zentrum**



**Objektnummer: 2987**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	36,58 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	599,78 €
Kaltmiete (netto)	440,80 €
Kaltmiete	545,25 €
Betriebskosten:	80,40 €
USt.:	54,53 €
Infos zu Preis:	

Miete inkl. Betriebskosten exkl. Heizkosten

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



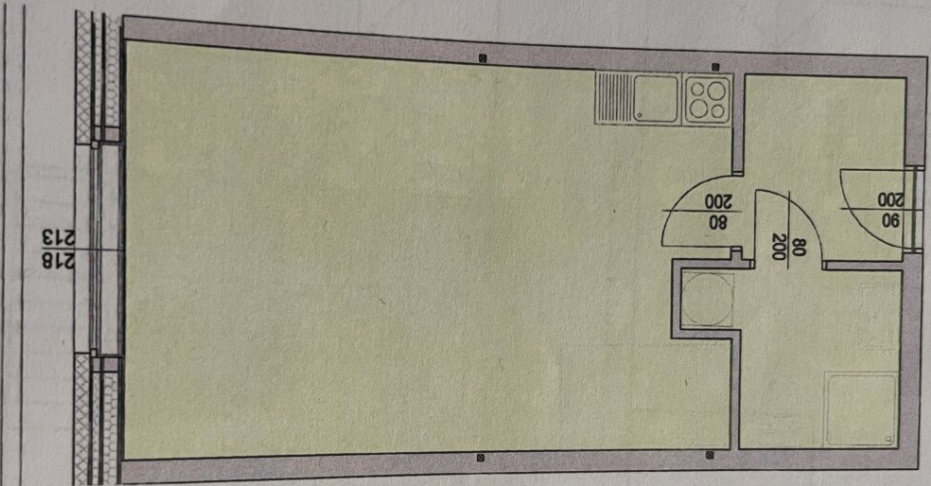
**Pascal Pototschnig**











36,58 m<sup>2</sup>

TOP28

## Objektbeschreibung

Die **moderne 1-Zimmer-Wohnung** befindet sich **im Herzen von Graz** - mit perfekter Anbindung an alle **öffentlichen Verkehrsmittel** (wenige Gehminuten vom Dietrichsteinplatz sowie Jakominiplatz entfernt). Insbesondere für **Studierende der Technischen Universität Graz** ist Lage der Wohnung interessant.

Eine besonders **angenehme und lichtdurchflutete Atmosphäre** wird durch die **nach Süden ausgerichteten Fenster** (In Richtung Innenhof) im Wohnraum erreicht.

**Elektrische Jalousien** sorgen für zusätzlichen Komfort.

Betreten wird das Wohnhaus über einen Innenhof. Mit dem **Lift** gelangen Sie in das **3. Obergeschoß** des Hauses, in dem die Wohnung befindet. Auch ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugehörig. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert und weist einen **modernen Zustand** auf. Die Küche ist neuwertig und mit einem **Geschirrspüler** ausgestattet. Eine Klimaanlage sowie eine Waschmaschine kann vom Vormieter abgelöst werden.

Der **Grundriss** teilt sich in:

- Vorraum
- Bad mit Dusche & WC
- großzügiger Wohn/Ess/Schlafbereich

Nur wenige Meter entfernt von der Wohnung liegen **sämtliche wichtige Einrichtungen** wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Bäckerei, Bank, Apotheke, Ärzte und Restaurants. Auch der **grünen Lungen der Stadt** ist man nicht weit - der **Stadtpark** mit seiner großzügigen Grünflächen befindet sich nur ca. 450m entfernt.

**Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**



*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <500m

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 <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap