

## Charmante Mietwohnung in Graz-Lend mit Balkon und Ruhelage!



Ausblick\_Balkon

**Objektnummer: 7939/2300160609**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	55,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	750,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	409,80 €
<b>Kaltmiete</b>	590,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,20 €
<b>Heizkosten:</b>	84,91 €
<b>USt.:</b>	75,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



akad. IM Markus Kober-Klammler



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

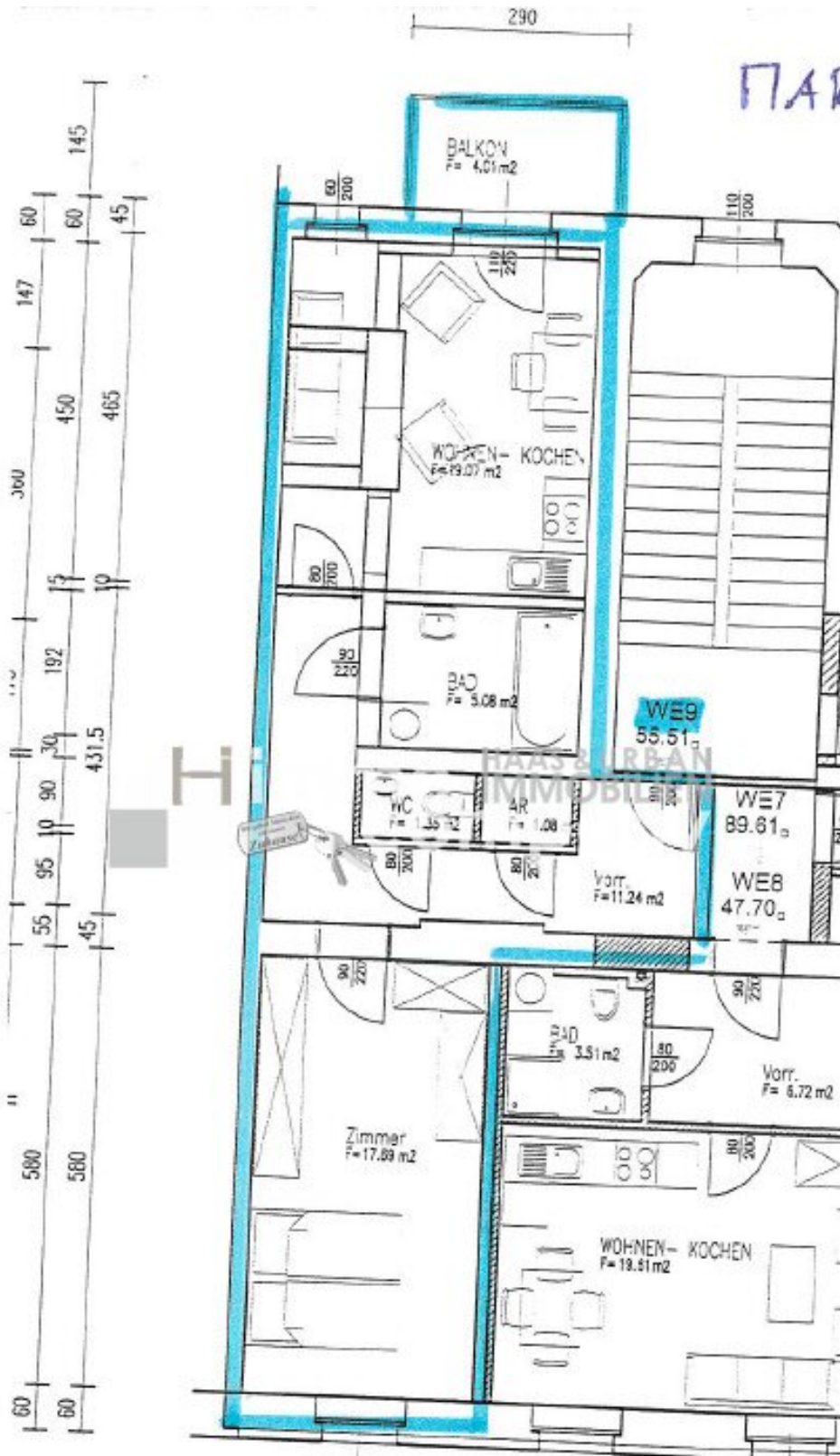
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

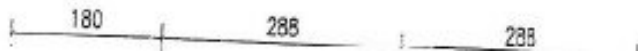


**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## 2. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein gemütliches neues Zuhause in einer der beliebten Gegenden von Graz? Diese freundliche 2-Zimmer-Wohnung könnte genau das Richtige für Sie sein!

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 55,51 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** Ja – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Lage:** Ruhige Seitenstraße im lebendigen Stadtteil Graz-Lend
- **Stockwerk:** 2 Stockwerk, im Gebäude mit **Aufzug**
- **Kellerabteil:** Zusätzlicher Stauraum für Ihre Habseligkeiten
- **Küche:** **möblierte Küche** – einfach einziehen und kochen!

### Kostenübersicht:

- **Miete inkl. Betriebskosten:** € 649,--
- **Heizkosten:** € 102,--
- **Kauti**on: 3 BMM

### Warum diese Wohnung?

- Die Wohnung bietet eine **ruhige Lage** und doch sind Sie mitten im Geschehen von Graz-Lend – Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Parks sind in unmittelbarer Nähe.

- Dank des **Balkons** können Sie den Tag mit einem Kaffee im Freien beginnen oder ausklingen lassen.
- Die **möblierte Küche** erleichtert den Start in Ihre neue Wohnung.
- Ideal für Singles oder Paare, die eine charmante Wohnung in **Stadtnähe** suchen.

Klingt das nach Ihrem neuen Zuhause? Melden Sie sich gerne für eine **Besichtigung** – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap