

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - sehr gepflegt!



Vorraum

**Objektnummer: 7314/383**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neue Bienengasse 7
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	887,00 €
Kaltmiete (netto)	689,10 €
Kaltmiete	806,36 €
Betriebskosten:	117,26 €
USt.:	80,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße, 570b/5/9













## Objektbeschreibung

Sie suchen eine großzügige, gepflegte Mietwohnung im Herzen von Graz? Dann könnte dieses wunderschöne Objekt genau das Richtige für Sie sein! Die helle 3-Zimmer-Wohnung bietet auf rund **75 m<sup>2</sup>** Wohnfläche alles, was man sich für ein komfortables Wohnen wünscht.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum** – willkommen in Ihrem neuen Zuhause, der geräumige Eingangsbereich bietet viel Platz für Stauraum.
- **Küche** – praktisch und gemütlich, ideal für kulinarische Experimente.
- **Zimmer 1** – perfekt als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar.
- **Zimmer 2** – großzügiges Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Entspannung und Erholung bietet.
- **Zimmer 3** – geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
- **Badezimmer mit WC** – modern und funktional ausgestattet.

Zusätzlich zur perfekten Raumaufteilung ist die Wohnung in einem **äußerst gepflegten Zustand** und wird hohen Wohnansprüchen gerecht.

### Highlights:

- **Lift im Wohnhaus** – bequemer Zugang zu Ihrer Wohnung.
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für Dinge, die Sie nicht täglich benötigen.
- **12 Parkplätze direkt vor dem Haus** (nicht öffentlich) – nach dem Motto: "Wer zuerst kommt, parkt zuerst...!"

- **Ruhige Lage** – keine stark befahrenen Straßen in der unmittelbaren Nähe.
- **Gute Anbindung** – die Bushaltestelle Bienengasse ist in nur 4 Minuten zu Fuß erreichbar.

Durch die clevere Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch **perfekt für eine Wohngemeinschaft**.

Die Wohnung verbindet Platz & Ruhe mit den Annehmlichkeiten einer Großstadt und bietet ein exzellentes **Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

PS: Der Grundriss der Wohnung ist gerade in Erstellung und wird zeitnah nachgereicht.

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 <525m  
 Klinik <1.100m  
 Krankenhaus <1.325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <450m  
 Kindergarten <300m  
 Universität <1.050m  
 Höhere Schule <775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
 Bäckerei <225m  
 Einkaufszentrum <1.175m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <1.175m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <600m  
Autobahnanschluss <5.200m  
Bahnhof <1.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap