

## **Garconniere in 8010 Graz-Leonhard: Charmanter Studentenhit!**



**Objektnummer: 8275/74**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	410,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	322,13 €
<b>Kaltmiete</b>	372,73 €
<b>Betriebskosten:</b>	50,60 €
<b>USt.:</b>	37,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Körbisser**

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz

T +43 664 374 44 44





## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz, im charmanten Herz-Jesu-Viertel des Bezirks Sankt Leonhard. Diese modernisierte Dachgeschosswohnung im Villenviertel bietet den idealen Rückzugsort für Studierende!

Die Garconniere befindet sich im dritten und obersten Stockwerk eines gepflegten Altbaus und bietet auf einer Wohnfläche von rd. 25 m<sup>2</sup> (lt. Eigentümer) folgende Raumaufteilung:

Raumaufteilung:

- Vorraum mit kleiner Pantry-Küche (Mini-Küchenzeile)
- 1 großzügiges Schlaf-/Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Ein Kellerabteil ist vorhanden und im Preis inbegriffen.

Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in einer der begehrtesten Lagen von Graz, eingebettet in grüner und ruhiger Umgebung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap