

## Helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Graz-Geidorf



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/399**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carnerigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 77,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	749,94 €
Kaltmiete (netto)	521,98 €
Kaltmiete	749,94 €
Betriebskosten:	227,96 €
Provisionsangabe:	

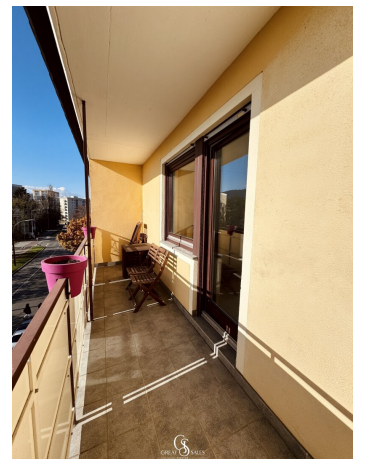
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg

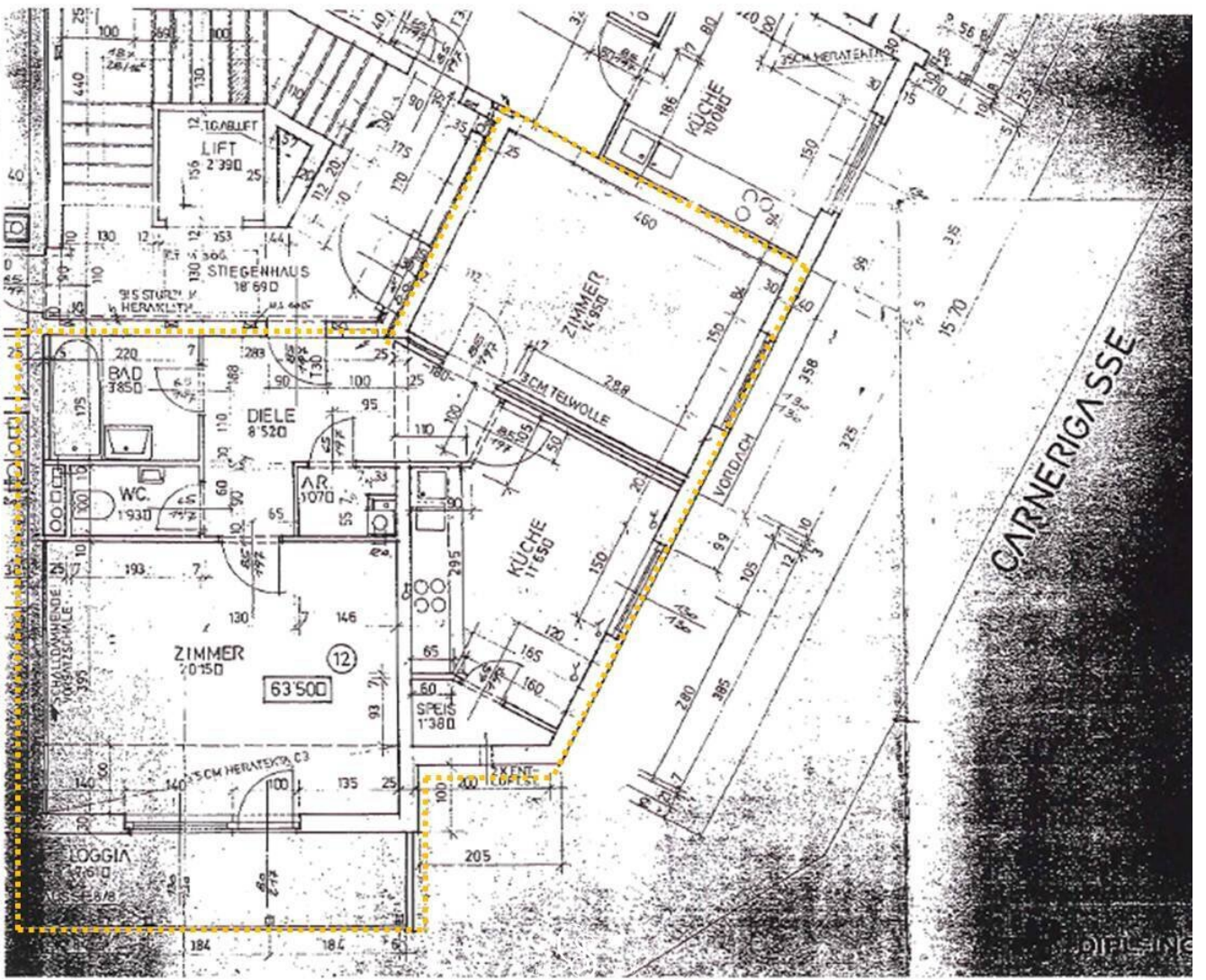








26/04/2013 08:48 +43-316-811311-222 BKS GRAZ FKA GROSSKU S. 06



## Objektbeschreibung

Diese südwestlich ausgerichtete, **ca. 63,5 m<sup>2</sup>** große 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. und obersten Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Carnerigasse , mitten im beliebten Grazer Bezirk Geidorf. Die Wohnung bietet eine hervorragende Kombination aus **zentraler Lage**, ruhigem Wohnumfeld und gutem Zugang zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsmitteln.

Trotz der zentralen Lage besticht die Wohnung durch ihre ruhige Atmosphäre und ist perfekt für alle, die die Vorteile des Stadtlebens genießen möchten, ohne auf Entspannung verzichten zu müssen. Das Wohnhaus ist mit einem **Lift** ausgestattet, der den Zugang zur Wohnung im 3. Stock bequem macht.

### Wohnraum und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung mit einem **großzügigen Wohnzimmer**, das direkten Zugang zur **ca. 7 m<sup>2</sup> großen, sonnigen West-Loggia** bietet. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und die Abendsonne genießen. Das Schlafzimmer ist südöstlich ausgerichtet und sorgt so für morgendliches Licht und eine angenehme Atmosphäre.

Die **separate Küche ( Küchenzeile mit den wichtigsten E-Geräten )** ist mit einem gemütlichen Essbereich und einer **Speisekammer** ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Alle Fenster und Balkontüren sind **3-fach** verglast und verfügen über **Rollläden**, was für eine gute Isolierung und Privatsphäre sorgt.

### Sanierung und Heizung:

Die Wohnung wurde 2013/14 umfassend saniert, was ihr eine moderne und gepflegte Ausstattung verleiht. Der Warmwasserboiler wurde 2021 erneuert, und die Heizung erfolgt über Fernwärme, was eine zuverlässige und umweltfreundliche Wärmequelle bietet. Diese werden über einen externen Energielieferanten verrechnet.

### Zusätzliche Räume und Ausstattung:

- Badezimmer und WC sind voneinander getrennt
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Alle Räume sind über einen zentralen Vorraum zugänglich, was eine optimale Raumaufteilung gewährleistet



## **Mietoptionen:**

Die Wohnung kann sowohl möbliert als auch unmöbliert gemietet werden, je nach den Bedürfnissen der zukünftigen Mieter. Dies bietet Ihnen die Flexibilität, die Wohnung nach Ihrem persönlichen Stil einzurichten oder sofort einzuziehen, ohne sich um Möbel kümmern zu müssen. ( Falls Sie die Wohnung möbliert übernehmen möchten wäre eine geringe Ablöse zu leisten )

Diese charmante Wohnung bietet alles, was man für ein komfortables Leben in der Stadt braucht – ideal für Singles oder Paare, die die Vorteile einer zentralen Lage in Graz-Geidorf genießen möchten.

Ich freue mich Ihre Kontaktaufnahme!

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 <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap