

**ERSTBEZUG nach SANIERUNG: Schöne 3  
Zimmerwohnung in zentraler Lage**



**Objektnummer: 1622/41**

**Eine Immobilie von Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 93,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	698,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	474,31 €
<b>Kaltmiete</b>	635,26 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,95 €
<b>USt.:</b>	63,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Julia Rupp**

Lanzer Immobilien Gesellschaft m. b. H.  
Heinrichstraße 54  
8010 Graz

T +43 316 82 22 01  
H +43 676 6350304

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

In der Keplerstraße, nur wenige Gehminuten vom Grazer Zentrum entfernt, erwartet Sie diese neu sanierte Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup>. Die perfekte Raumaufteilung bietet:

- Einen großzügigen Vorraum/Gang
- Einen Wohnraum mit neuer, moderner Küche
- Zwei separat begehbare Zimmer – ideal für Paare, kleine Familien oder WGs
- Einen ruhigen Balkon mit Blick in den Innenhof
- Ein separates WC

Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Besonderes Highlight: Der Balkon und eines der Zimmer bieten einen ungestörten Blick auf den Schlossberg und liegen ruhig zum Innenhof. Geheizt wird umweltfreundlich mittels Fernwärme.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

**Hauptmietzins inkl. Betriebskosten und USt.: 820,79 €**

Die Heizkosten werden über eine gesonderte Firma direkt verrechnet so als auch die Stromkosten vom Mieter zu tragen sind.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap