

**Urbanes Wohnen in Graz: Moderne Galeriewohnung mit  
42,75m<sup>2</sup>, hochwertiger Ausstattung und zentraler Lage**



**Objektnummer: 312**

**Eine Immobilie von mehrWERT Projektierungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 158,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,40
<b>Gesamtmiete</b>	566,18 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	427,50 €
<b>Kaltmiete</b>	514,71 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,21 €
<b>USt.:</b>	51,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

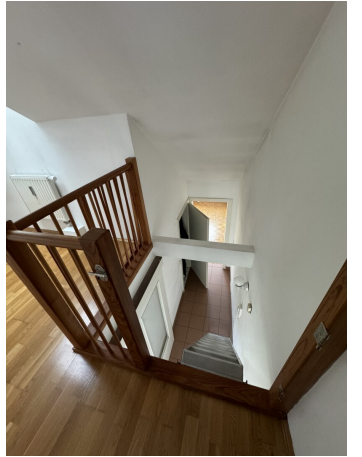
## Ihr Ansprechpartner

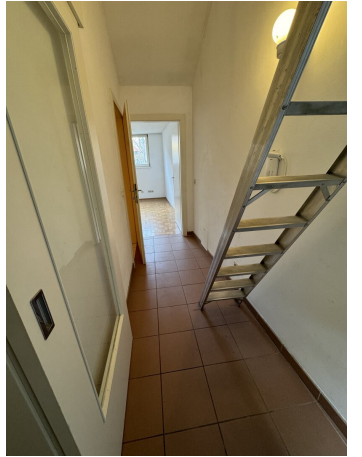
### Christian Buchegger

mehrWERT Projektierungs GmbH  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 10  
8042 Graz

T +43 69910033608

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

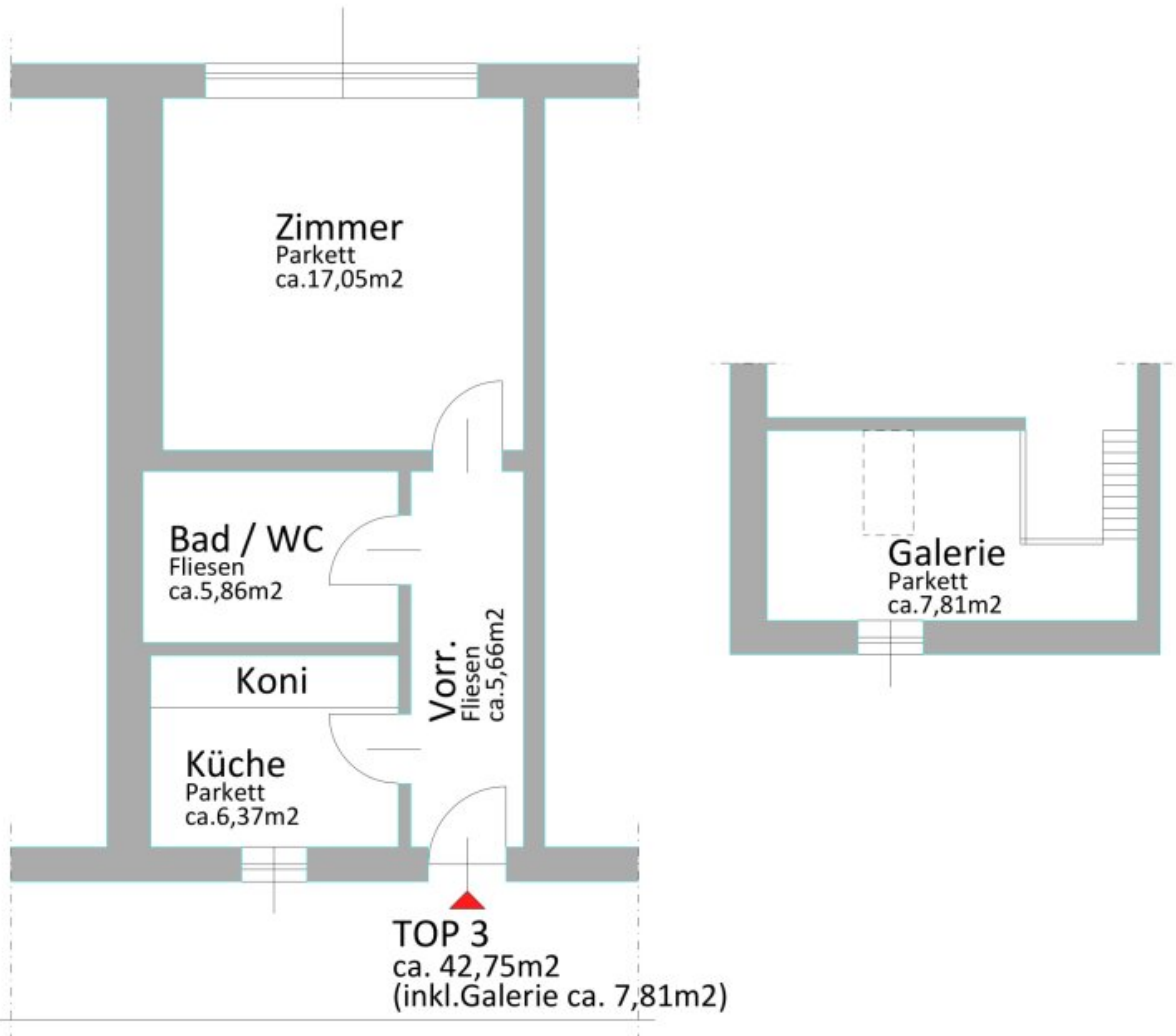












## Objektbeschreibung

**Die Wohnung befindet sich im Innenhofgebäude der Liegenschaft und garantiert somit eine absolute Ruhelage.**

Die kleine Einzimmerwohnung ist über eine Treppe und einen Laubengang im 1.OG erreichbar.

Die Wohnung TOP 3, bestehend aus einem Vorraum / Gang über den man die separate Küche, das Bad und das Wohn-/Schlaf-Esszimmer erreicht.

Die Wohnung ist sehr hell. Über eine Leiter ist eine Galerie mit ca. 7,81m<sup>2</sup> erreichbar!

Heizkosten und Strom sind nicht im Mietpreis enthalten!

### Allgemein

- Mietvertrag 3 Jahre
- Mietvertragsverlängerung möglich!
- 3 Monate Mietvertragskündigung

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap