

**Traumhafte Stilaltbauwohnung an einem der begehrtesten Standorte der Stadt!**



**Objektnummer: 2764**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße 40
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 118,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	975,81 €
Kaltmiete (netto)	578,00 €
Kaltmiete	868,29 €
Betriebskosten:	191,81 €
Heizkosten:	107,52 €
Sonstige Kosten:	98,48 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF

1010 Wien

T +4312632555

H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen der Stadt erwartet Sie eine wunderschöne **3-Zimmer Wohnung**. Die Wohnung befindet sich im **1.Stock** und besticht durch ihr **Altbauflair!**

Besteht aus einem geräumigen **Wohnzimmer**, während **zwei weitere Zimmer** flexibel gestaltet werden können. Eine bereits **eingebaute Küche** mit ausreichenden Platz für einen Essbereich und ein einladendes, geräumiges **Vorzimmer** vervollständigen das Wohnangebot. Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem praktischen **Badezimmer mit Dusche und einem Waschbecken**, sowie einer **separaten Toilette mit Handwaschbecken**.

Die Beheizung erfolgt über eine **Fernwärmeheizung**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und kann ab **sofort** bezogen werden.

Die herausragende Lage der Wohnung darf nicht unerwähnt bleiben.

**Erleben Sie urbanen Komfort und Lebensqualität in dieser wundervollen Stilaltbauwohnung an einem der begehrtesten Standorte der Stadt.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <475m

Klinik <300m

Krankenhaus <300m

### Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <250m  
Universität <125m  
Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <425m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap