

## 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – Möbliert und bezugsbereit



Schlafzimmer

**Objektnummer: 7314/442**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	49
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Gesamtmiete</b>	575,95 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	410,00 €
<b>Kaltmiete</b>	575,95 €
<b>Betriebskosten:</b>	165,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH

Kärntner Straße 570  
8054 Seiersberg

T +43 316 44 50 05  
H +43 664 3938185

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

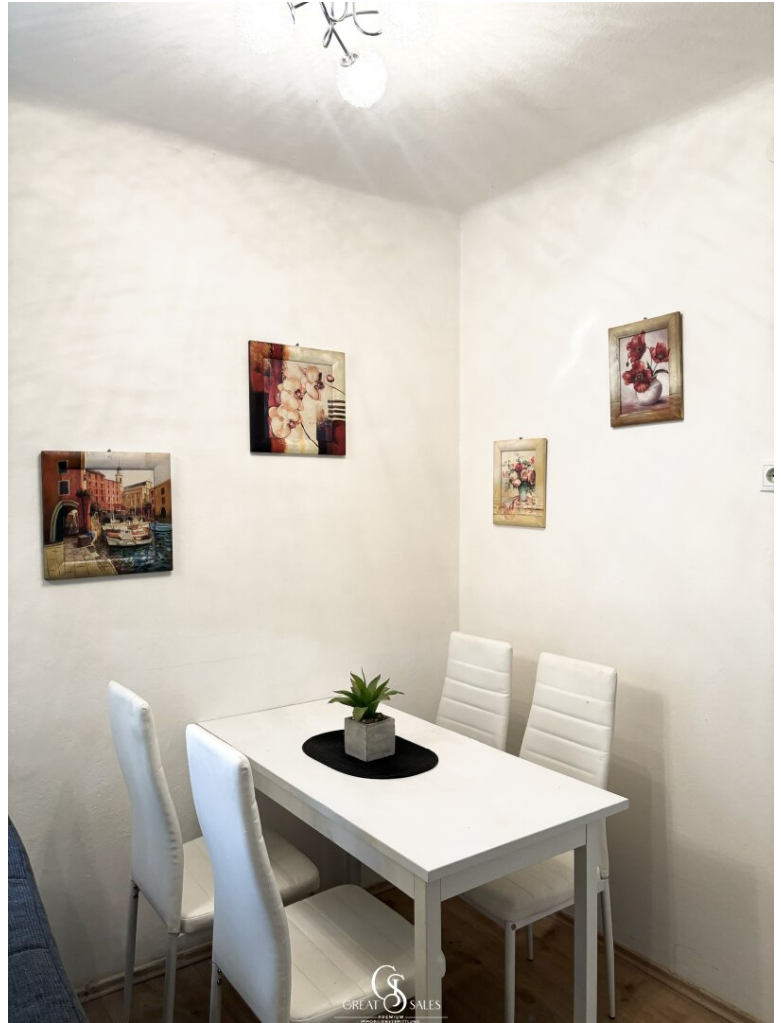


termin zur









## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich direkt am Griesplatz, jedoch in einem ruhigen, kleinen Innenhof, wodurch Sie vor Straßenlärm geschützt sind. Die Wohnung bietet zwei Zugänge – einen direkt vom Griesplatz und einen von einer Seitenstraße.

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich: Praktisch gestaltet, direkt daneben befindet sich die separate Toilette.
- Wohnzimmer mit Küche: Heller, offener Wohnbereich mit integrierter Küche.
- Schlafzimmer: Vom Wohnzimmer aus gelangt man ins Schlafzimmer, welches Zugang zu einem Kleiderschrankbereich und anschließend zum Badezimmer bietet.

Ausstattung:

- Die Wohnung wird bevorzugt vollmöbliert vermietet – alle Möbel und Gegenstände, die Sie in der Wohnung sehen, sind im Mietumfang enthalten.
- Eine neue Küchenplatte sowie ein Geschirrspüler werden noch nachgerüstet, um den Komfort weiter zu steigern.
- Elektronische Geräte: Vollständig ausgestattet mit allen notwendigen Geräten.
- Rollos: Alle Fenster sind mit Rollos versehen, um Sicht- und Sonnenschutz zu gewährleisten.
- Kellerabteil: Ein eigenes Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert.

Besonderheiten:

- Ruhige Lage im Innenhof trotz zentraler Stadtlage.
- Zwei Eingänge für zusätzlichen Komfort.

Die monatliche Vorschreibung für Heizung und Strom beträgt derzeit ungefähr 100 €.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap