

## **Charmante Altbauwohnung mit großzügigen Freiflächen**



**Objektnummer: 8275/83**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz,04.Bez.:Lend
<b>Wohnfläche:</b>	62,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	673,22 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	468,38 €
<b>Kaltmiete</b>	612,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,64 €
<b>USt.:</b>	61,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



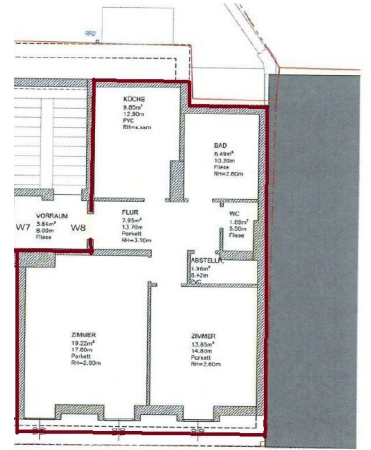
### **Stefanie Körbisser**

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz

T +43 664 374 44 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## Objektbeschreibung

Diese modernisierte Altbauwohnung zur Miete befindet sich im charmanten Stadtteil Lend. Die 2,5-Zimmer-Wohnung besticht durch eine großzügige Wohnfläche von rd. 65 m<sup>2</sup> und vereint modernen Komfort mit einer einladenden Atmosphäre.

**Gelegen im 3. Obergeschoss (ohne Lift) eines gepflegten Gebäudes, bietet diese Wohnung folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- Küche separat mit Einbauküche, Platz für einen Essbereich und Zugang zu Balkon Nr. 1
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Zugang zu Balkon Nr. 2

### Highlights:

- 2 Balkone (dzt. mit Katzenschutz versehen)
- Lichtdurchflutetes Wannenbad mit Balkonzugang
- Grundausstattung in der Wohnung vorhanden (Geschirr, 3 Betten, etc.) - verfügbar bei Bedarf!

Erleben Sie die Vorzüge des beliebten Bezirks Lend, der durch seine kulturelle Vielfalt, seine hervorragende Infrastruktur und hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besticht!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap