

**"Wohnen mit Stil: Attraktive Zweieinhalbzimmerwohnung  
mit Balkon in Geidorf!"**



**Objektnummer: 5162/960**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,03.Bez.:Geidorf
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	68,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	916,32 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	526,35 €
<b>Kaltmiete</b>	719,33 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,98 €
<b>Heizkosten:</b>	104,21 €
<b>USt.:</b>	92,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

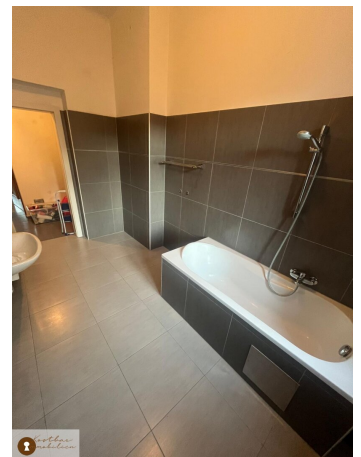
## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

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







## **Objektbeschreibung**

**Kostbar Immobilien- Hiermit möchten wir Ihnen heute diese phänomenal schöne Zweieinhalbzimmerwohnung in der Richard-Wagner-Gasse 16, Topnummer 3, im sehr gefragten III. Grazer Stadtbezirk Geidorf, präsentieren!**

### **Objektbeschreibung:**

**Diese charmante Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 68,68 m<sup>2</sup> besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die lichtdurchfluteten Räume. Ideal für Paare, Familien oder WG, bietet sie sowohl Komfort als auch Funktionalität.**

### **Raumaufteilung:**

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich, der Ihnen einen ersten Eindruck von der Wohnung vermittelt.
- **Wohnräume:** Zwei separat begehbare Wohnräume, die vielseitig genutzt werden können. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnzimmer – hier ist viel Platz für Ihre individuellen Ideen.
- **Küche:** Die separate Küche wird komplett erneuert und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kochkünste in einem modernen Ambiente zu entfalten.
- **Badezimmer:** Helles Badezimmer mit Fenster, ausgestattet mit einer Badewanne, ideal für entspannende Stunden. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.
- **WC:** Das WC ist ebenfalls separat begehbar, was zusätzlichen Komfort bietet.

**Balkon:** Der Westbalkon lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Hier können Sie gemütliche

**Stunden im Freien verbringen.**

**Ausstattung:**

- **Neue Küche wird eingebaut**
- **Helle, freundliche Räume**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Separates WC**
- **Abstellraum für zusätzlichen Stauraum**

**Hard Facts:**

**verfügbar ab: ab sofort**

**Nutzfläche: ca. 68,68 m<sup>2</sup>**

**Provisionsfrei**

**Kaution: Drei Bruttomonatsmieten**

**Keine Haustiere erlaubt**

**€916,32 mtl. Mietkosten inkl. Betriebskosten mit Heizkosten**

**Lassen Sie sich dieses fantastische Angebot nicht entgehen!  
Kontaktieren Sie uns werktags unter der Telefonnummer +43 699  
15915157.**

**Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne für Fragen oder zur**

**Vereinbarung von Besichtigungsterminen zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu erreichen – wir freuen uns darauf, Ihnen behilflich zu sein!**

## **Ihr Team von KOSTBAR IMMOBILIEN**

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 <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap