

## Neubau: 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon in zentraler Lage von Graz



Balkon

**Objektnummer: 7314/445**

**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>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Gesamtmiete</b>	719,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	517,27 €
<b>Kaltmiete</b>	653,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>USt.:</b>	65,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

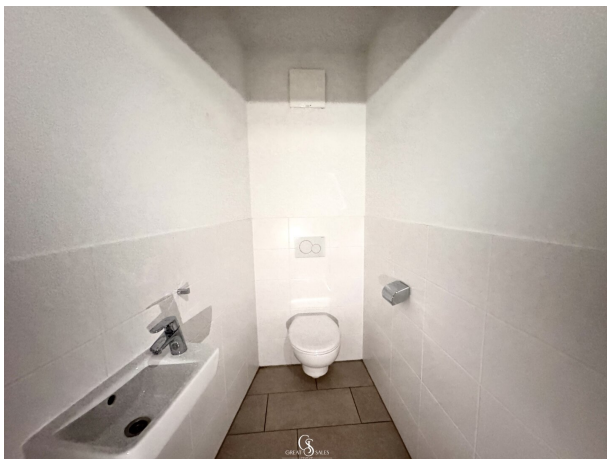


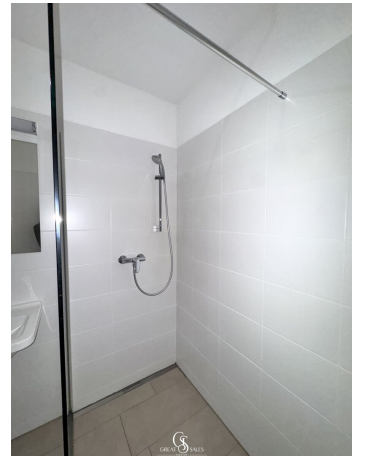
**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH



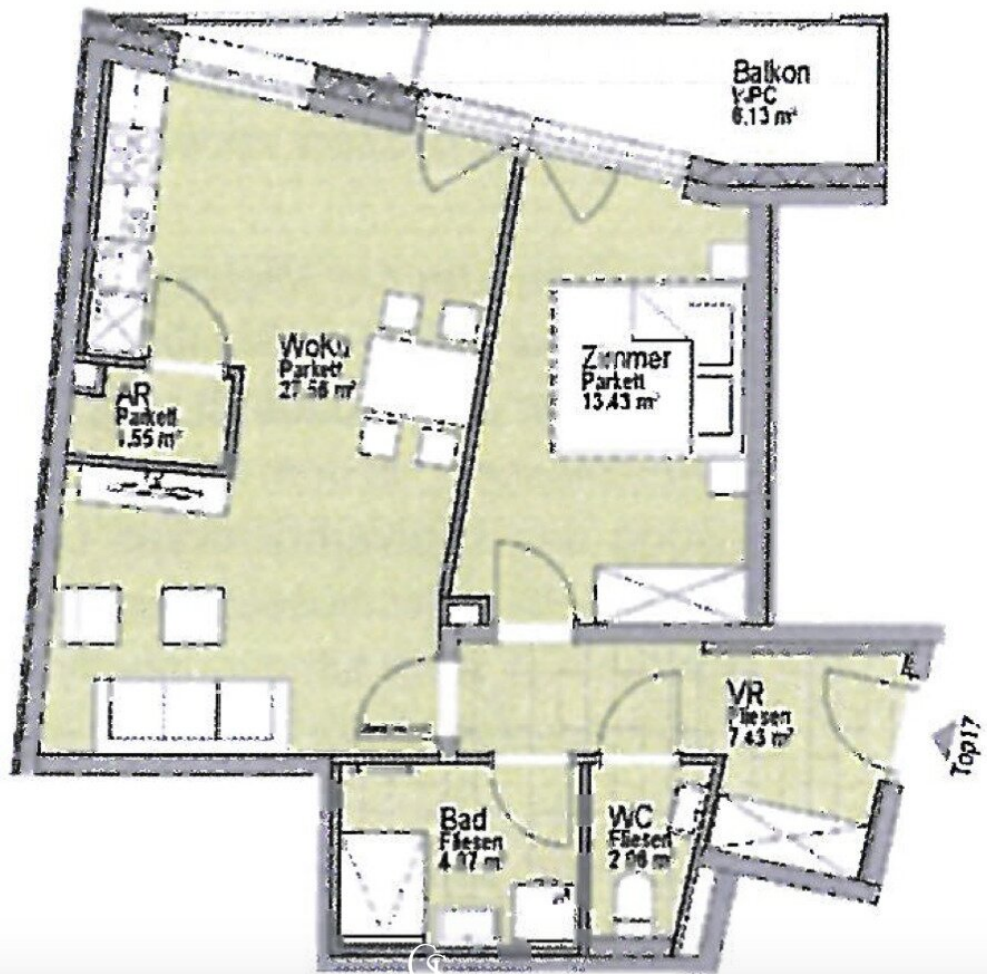












## Objektbeschreibung

**Ab sofort verfügbar: eine stilvolle und moderne 2-Zimmer-Wohnung in der beliebten Albert-Schweitzer-Gasse.**

### **Beschreibung:**

Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung. Sie bietet ein separates Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer sowie eine voll ausgestattete, moderne Küche. Ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum und macht die Wohnung besonders alltagstauglich.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet, die Toilette ist separat.

Große Fenster durchfluten die Wohnräume mit Tageslicht, alle Fenster sind mit Rollos versehen.

Der großzügige Balkon bietet ausreichend Platz, um im Freien zu entspannen und die frische Luft zu genießen.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock eines gepflegten Wohnhauses und ist bequem über einen Lift erreichbar. Zusätzlich kann ein Parkplatz oder ein Stellplatz für ein Motorrad angemietet werden.

### Highlights der Wohnung:

- Moderne Ausstattung und ideale Raumaufteilung
- Großzügiger Balkon für gemütliche Stunden im Freien
- Voll ausgestattete Küche
- Praktischer Abstellraum direkt neben der Küche
- Badezimmer mit Dusche und separates WC
- Große Fenster mit Rollos für angenehmes Wohngefühl



- Lift im Gebäude
- Optionaler Parkplatz oder Motorradstellplatz

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap