

## Helle 3-Zimmer-Wohnung im Herzen des Grazer Univiertels



**Objektnummer: 8524/85**

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und  
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1862
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.123,18 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	761,34 €
<b>Kaltmiete</b>	930,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,50 €
<b>Heizkosten:</b>	82,72 €
<b>USt.:</b>	109,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Romina Reisinger**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.

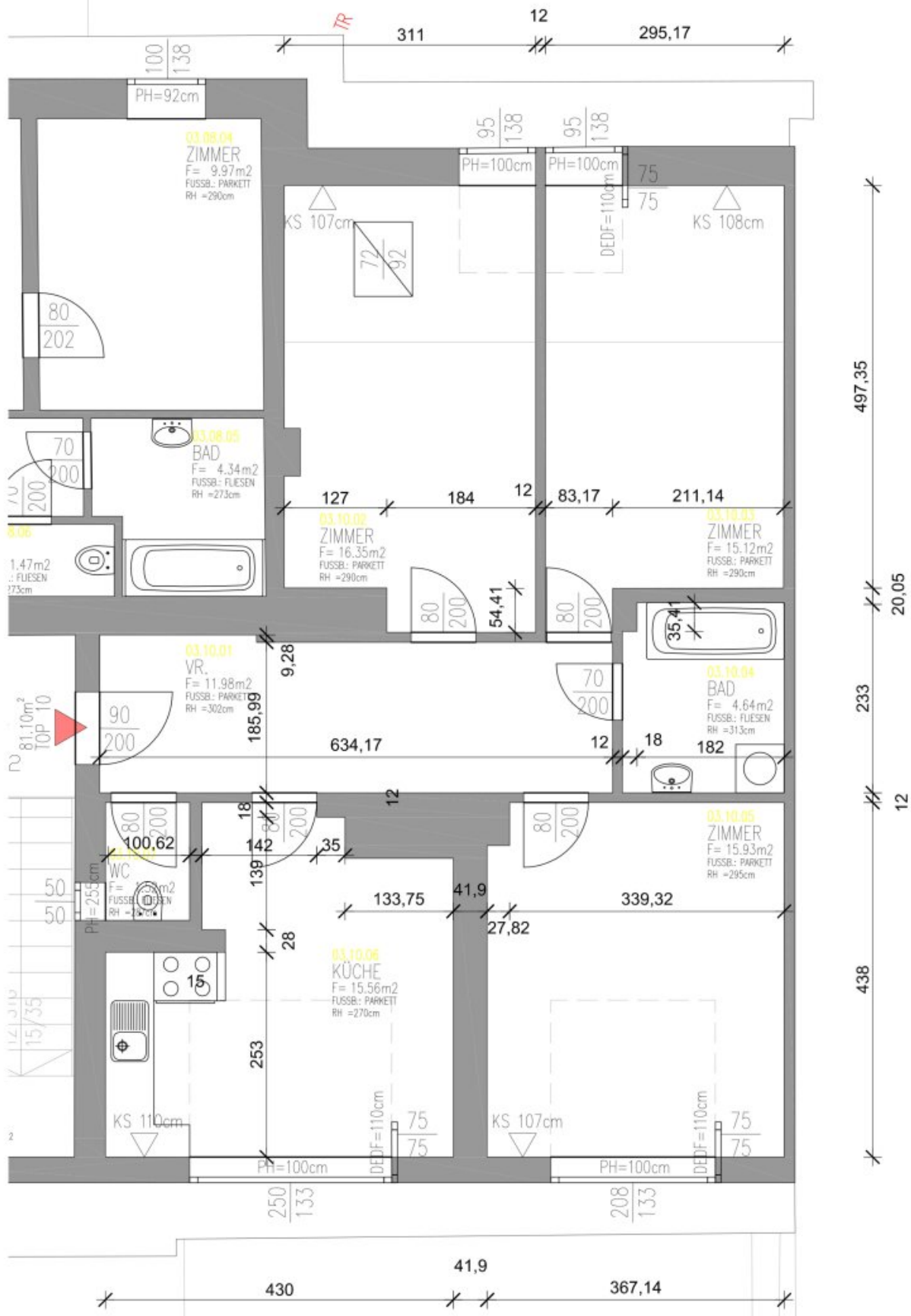












## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem begehrten, zentralen Lage im Grazer Univiertel und bietet den idealen Rückzugsort für Studenten, Berufspendler oder kleine Familien.

### Die Wohnung im Detail:

- **3 helle Zimmer** bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Ein **geräumiger Vorraum** empfängt Sie beim Betreten und verbindet die einzelnen Wohnräume
- Der **Wohn-/Essraum mit Einbauküche** sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein
- **Badezimmer mit Badewanne** für entspannte Momente nach einem langen Tag
- **Separates WC** für zusätzlichen Komfort
- **Gute Verkehrsanbindung** sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude und ist ideal für all jene, die das pulsierende Stadtleben und gleichzeitig die Nähe zur Natur und den Grazer Uni-Institutionen suchen.

Das Grazer Zentrum ist zur Fuß, sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

*Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap