

**STUDENTENHIGHLIGHT! Top sanierte Wohnung direkt  
neben der TU Graz**



**Objektnummer: 7772/705**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz            |
| <b>Zustand:</b>          | Voll_saniert         |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 28,55 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 450,00 €             |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 418,89 €             |
| <b>Kaltmiete</b>         | 447,17 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 28,28 €              |
| <b>USt.:</b>             | 2,83 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

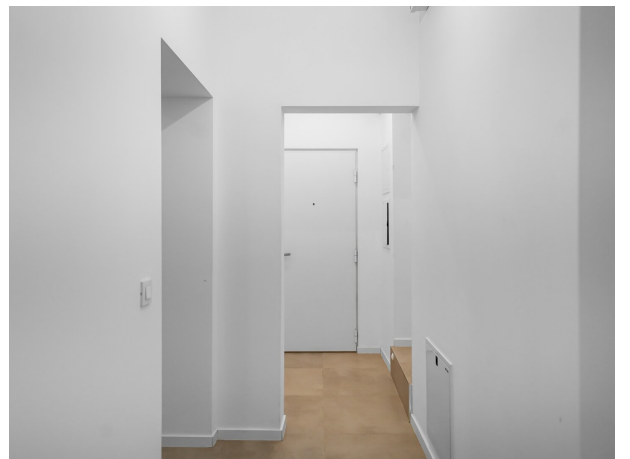


**Simon Almer**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

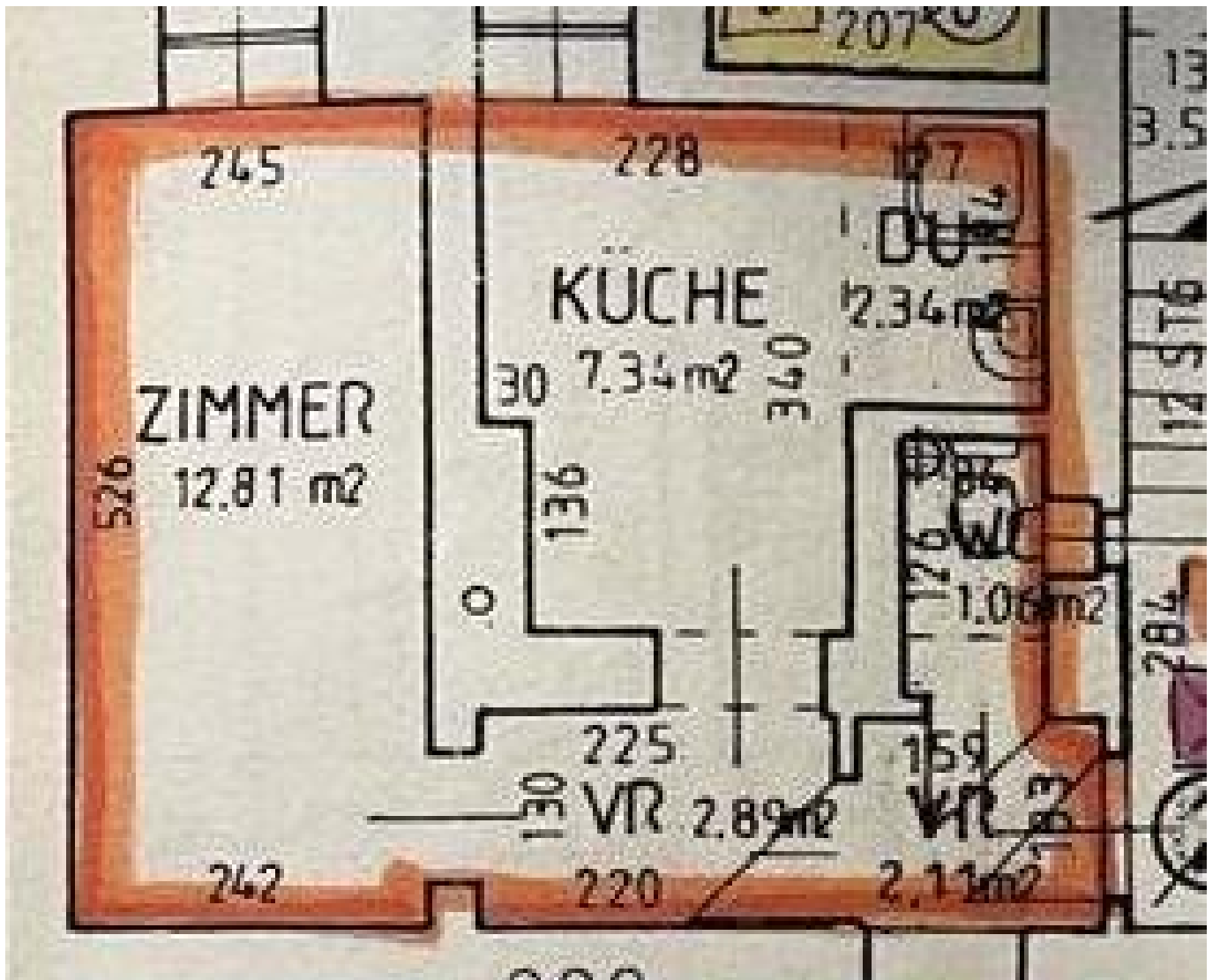
T +43 676 6621066











## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig sanierte **Souterrain-Wohnung** in einer der begehrtesten Lagen von Graz im Bezirk St. Leonhard.

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau, der bereits beim Betreten mit seiner imposanten, hohen und breiten Eingangstür beeindruckt und klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet.

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** Mit Zugang zum separat begehbaren WC.
- **Küche:** Modern ausgestattet mit Einbauküche, von hier gelangt man in das Badezimmer.
- **Badezimmer:** Badezimmer mit Dusche und Duschvorhang.
- **WC:** Separates WC.
- **Schlafzimmer:** Helles und geräumiges Zimmer, das ausreichend Platz bietet. In der Wohnung befindet sich ein neuwertiges Boxspringbett im Wert von ca. €3.500,00, welches je nach Vereinbarung abgelöst oder mitgemietet werden kann.

### Ausstattung und Highlights:

- **Einbauküche:** Mit hochwertiger Ausstattung und viel Stauraum.
- **Waschmaschine vorhanden.**
- **Heizung:** Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme über eine angenehme Fußbodenheizung und teilweise Wandheizung.



- **Warmwasser:** Wird durch einen in der Wohnung befindlichen Boiler erzeugt und über den Strom abgerechnet.
- **Neuwertiger Zustand:** Die Wohnung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in modernem, einladendem Zustand.
- **Top-Lage in St. Leonhard:** Zentrale Lage in einer der besten Gegenden von Graz mit hervorragender Infrastruktur und Anbindung.
- **Innenhof:** Der gepflegte Innenhof bietet eine kleine grüne Oase, ideal zum Entspannen oder für einen ruhigen Moment im Freien.

In der Mietvorschreibung sind der Mietzins, Betriebskosten und die Umsatzsteuer enthalten. **Heizkosten (Fernwärme)** und **Strom** sind vom Mieter selbst anzumelden und zu bezahlen.

### **Verfügbarkeit:**

Die Wohnung ist ab **März 2025** bezugsbereit.

Senden Sie uns gerne eine Anfrage per E-Mail – wir freuen uns, Ihnen weitere Informationen zu geben oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap