

**Urbanes Wohnen mit Flair – Großzügige  
3-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz!**



**Objektnummer: 7772/673**

**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>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.079,35 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	565,58 €
<b>Kaltmiete</b>	816,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,12 €
<b>Heizkosten:</b>	150,82 €
<b>USt.:</b>	111,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Simon Almer**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz











## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in der begehrten Gegend von **8010 Graz, Steiermark**, bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von **75,41 m<sup>2</sup>** in der 3. Etage finden Sie hier genügend Platz für sich und Ihre Lieben – oder als perfekte **WG-Wohnung!**

### Highlights der Wohnung:

- **Balkon:** Für entspannte Stunden im Freien.
- **Wohnzimmer mit Parkettboden:** Hochwertiges Parkett sorgt für ein gemütliches und stilvolles Ambiente.
- **Fernwärme inklusive:** Die effiziente Heizlösung ist bereits im Mietpreis enthalten und sorgt für wohlige Wärme.
- **Einbauküche:** Ausgestattet mit modernen Geräten und viel Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen. Die Küche bietet auch einen Platz für einen Geschirrspüler. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer.
- **Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss:** Komfortable Ausstattung und praktischer Anschluss für Ihre Waschmaschine.
- **Altstadtfair:** Die Wohnung besticht durch ihren Charme, der das Flair der historischen Altstadt widerspiegelt.
- **WG-Tauglich:** Die Raumaufteilung ist ideal für eine Wohngemeinschaft – zwei separate Zimmer bieten genügend Privatsphäre für alle Bewohner.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil bietet Platz für alles, was Sie verstauen möchten.

Gerne können Sie sich vorab einen ersten Eindruck mit unserer **360°-Video-Tour** verschaffen: <https://youtu.be/rShIEaexN2Y>

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in Graz und machen Sie Ihren Traum vom Wohnen wahr! Senden Sie uns gerne eine Anfrage per E-Mail.

**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.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap