

**Wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, in  
Graz-Eggenberg - AB SOFORT verfügbar**



**Objektnummer: 3100**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	845,39 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	570,27 €
<b>Kaltmiete</b>	768,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,26 €
<b>USt.:</b>	76,86 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Heizkosten werden direkt über die Firma Energie Graz verrechnet.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



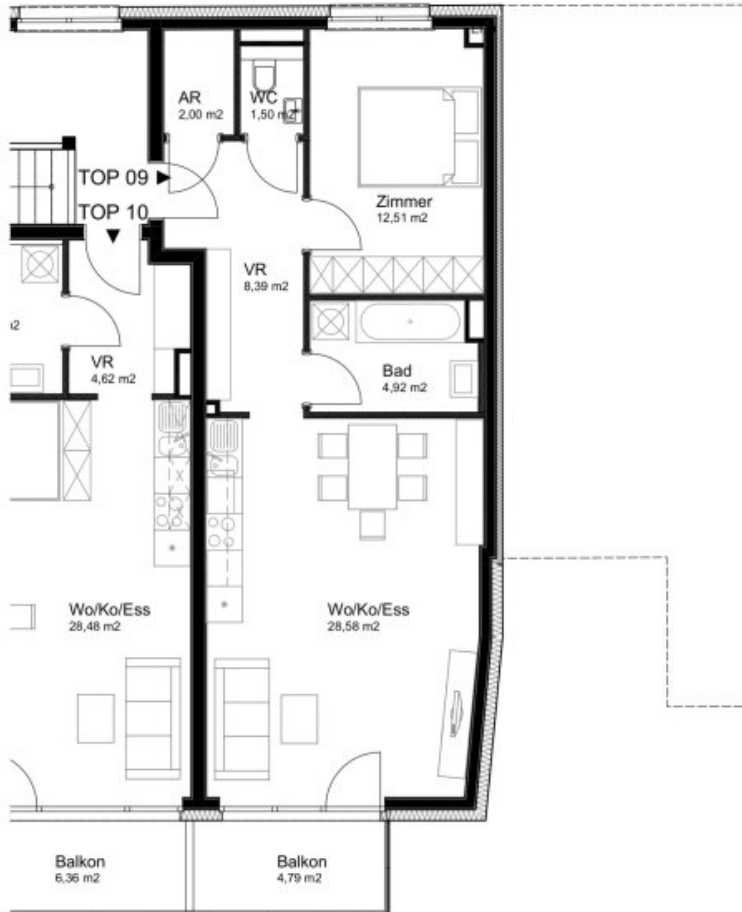






**GRAZ 8020  
ECKERTSTRASSE**

Planstand: 27.06.2022



**TOP 09**

**2.Obergeschoss**

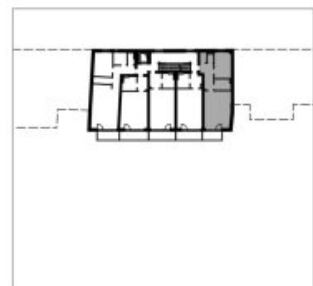
1-Zimmer

Nettonutzfläche 57,90m<sup>2</sup>

Balkon 4,79m<sup>2</sup>



Einrichtung beispielhaft  
vorbehaltlich Änderungen



## Objektbeschreibung

**Exklusives Wohnbauprojekt in Eggenberg- wo Lebensqualität an erster Stelle steht!**

Die **Zwei-Zimmer-Wohnung** punktet mit einer **lichtdurchfluteten Atmosphäre**.

Der **Grundriss**, mit einer rd. **58 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, teilt sich in:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- WC getrennt

Ein **Balkon mit Süd- Ausrichtung** ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Weiters ist der Wohnung ein eigenes Kellerabteil zugeteilt.

Die Heizkosten sind nicht im Mietpreis inkludiert, da diese direkt über die Firma Energie Graz abgerechnet werden.

Ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf angemietet werden. Die Kosten hierfür liegen bei € 78,- (Brutto).

**Ein Fahrradraum rundet dieses tolle Angebot ab.**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** *Gerne vereinbaren wir einen Termin vor Ort, um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.*

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap