

**Wohnen im Herzen von Graz: 71m<sup>2</sup> Wohnraum in  
Top-Lage in Graz!**



**Objektnummer: 7772/751**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Adresse           | Färbergasse          |
| Art:              | Wohnung              |
| Land:             | Österreich           |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz            |
| Alter:            | Altbau               |
| Wohnfläche:       | 71,27 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:           | 2                    |
| Bäder:            | 1                    |
| WC:               | 1                    |
| Keller:           | 2,50 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtmiete       | 1.020,09 €           |
| Kaltmiete (netto) | 534,53 €             |
| Kaltmiete         | 771,86 €             |
| Betriebskosten:   | 237,33 €             |
| Heizkosten:       | 142,54 €             |
| USt.:             | 105,69 €             |
| Provisionsangabe: |                      |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12  
8047 Graz

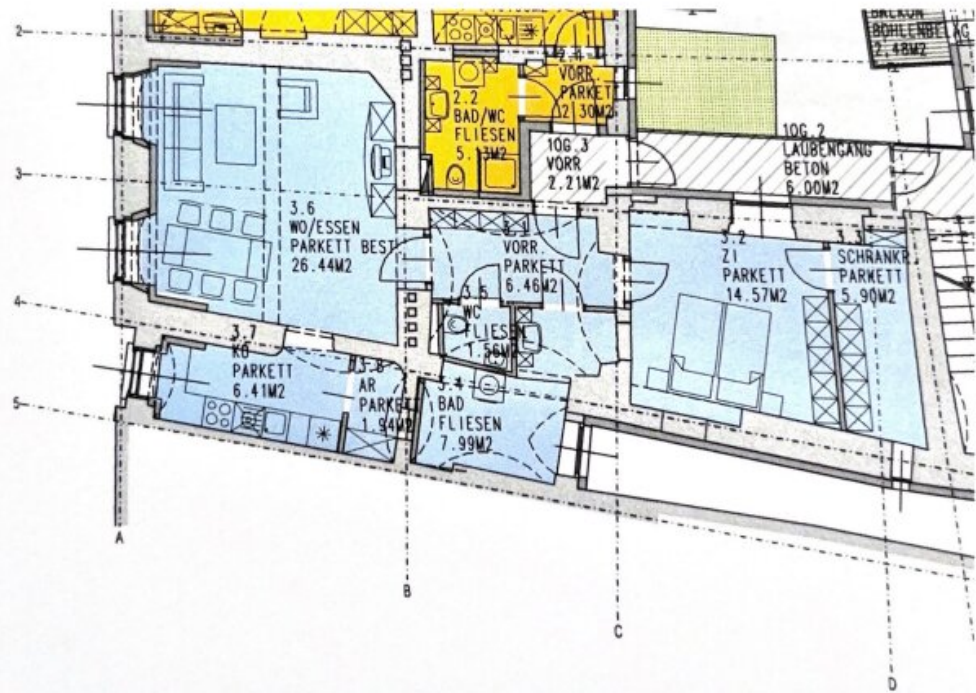








|                     |       |
|---------------------|-------|
| 1.06                | TOP 3 |
| 71,27M <sup>2</sup> | 2 ZI  |



## Objektbeschreibung

Diese traumhafte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen der begehrten Gegend von **8010 Graz, Steiermark** bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Auf großzügigen **71,27 m<sup>2</sup>** in der **1. Etage** finden Sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

### Highlights der Wohnung:

- **Wohnzimmer mit Parkettboden:** Hochwertiges Parkett schafft eine gemütliche und stilvolle Atmosphäre.
- **Fernwärme inklusive:** Die effiziente Heizlösung ist bereits im Mietpreis enthalten und sorgt für angenehme Wärme.
- **Moderne Einbauküche mit Geschirrspüler:** Ausgestattet mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum – perfekt für alle, die gerne kochen. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer.
- **Badezimmer mit Duschbadewanne und Waschmaschine:** Funktional und elegant gestaltet.
- **Charmantes Altstadtflair:** Der Charakter der Wohnung spiegelt das einzigartige Flair der historischen Altstadt wider.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil bietet Platz für alles, was Sie verstauen möchten.

Erhalten Sie einen ersten Eindruck der Wohnung mit unserer **360°-Video-Tour:** <https://youtu.be/Jo1wEysnds>

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung und verwirklichen Sie Ihren Wohntraum in Graz! Wir freuen uns auf Ihre 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap