

**Helle 1 Zimmerwohnung mit Schlossbergblick & Loggia –
Perfekte zentrale Lage in Graz-St. Leonhard!**



Objektnummer: 8365/234

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plüddemanngasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,84 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,50 m ²
Gesamtmiete	599,00 €
Kaltmiete (netto)	599,00 €
Kaltmiete	599,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Mietwohnung mit traumhaftem Fernblick in Graz – Plüddemanngasse 16, Top 23

Wohnfläche: ca. 41 m² inkl. Loggia

Mietpreis: 599 €/Monat (inkl. Betriebskosten und Heizung – Akontozahlung Fernwärme)

Verfügbar: ab sofort

Mietdauer: 3 Jahre befristet mit Option auf Verlängerung

Parkplatz: freie Stellplätze für Bewohner vorhanden, je nach Verfügbarkeit

Haustiere: individuelle Rücksprache und unter Vorbehalt möglich

Kellerabteil: vorhanden

Aufzug: vorhanden – Wohnung im 8. Stock mit beeindruckendem Ausblick!

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** 6,67 m² – mit praktischem Kasten für zusätzlichen Stauraum
- **Zimmer:** 19,56 m² – mit großer Glasfront, Hochbett mit Treppe für optimale Raumnutzung
- **Küche:** 7,8 m² – modern ausgestattet mit Kühlschrank, Gefrierfach, Herd, Backofen, Geschirrspüler und Esstisch
- **Badezimmer:** 5,06 m² – mit geräumiger Walk-in-Dusche, WC, Waschmaschine und Handtuchheizkörper
- **Abstellraum:** 1,75 m² – zusätzlicher Stauraum für diverse Zwecke
- **Loggia:** Südwest-Ausrichtung mit ca. 4 m², Schlossbergblick, Außenbeleuchtung, Steckdose und Markise zur Verdunkelung

Highlights der Wohnung:

- **Loggia mit Schlossbergblick:** Die nach Südwesten ausgerichtete Loggia bietet einen traumhaften Weitblick bis zum Schlossberg mit Uhrturm. Eine Steckdose und Außenbeleuchtung sind vorhanden, zusätzlich sorgt eine Markise für Verdunkelung bei Bedarf.
- **Hochwertige Ausstattung:**
 - **Neuwertige Küche** mit moderner Ausstattung: Kühlschrank mit Gefrierfach, Herd, Backofen, Geschirrspüler sowie Esstisch mit zwei Stühlen.
 - **Modernes Badezimmer** mit großer Walk-in-Dusche, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss.
 - **Helles Hauptzimmer** mit großer Glasfront sorgt für viel Tageslicht.
 - **Platzsparendes Hochbett** mit Treppe, wodurch sich darunter optimal ein Schreibtisch oder weiterer Stauraum nutzen lässt.
 - **Praktischer Stauraum:** Im Vorraum ist ein bereits vorhandener Kasten als zusätzlicher Stauraum nutzbar.

Optimale Lage & Infrastruktur:

- **Perfekte Anbindung:** Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Ideal für Studierende und Schüler:** Die TU Graz, das St. Peter Schulzentrum sowie die Karl-Franzens-Universität sind schnell erreichbar.
- **Alles für den Alltag fußläufig erreichbar:** Supermärkte, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung.
- **E-Mobilität:** E-Carsharing (TIM) direkt in der Nähe.

Zielgruppe:

Diese Wohnung eignet sich ideal für eine breite Zielgruppe – von Studierenden und Schülern über Singles im Berufsleben bis hin zu Pensionisten. Durch die hervorragende Lage und die clevere Raumaufteilung bietet sie eine komfortable Wohnlösung für unterschiedliche Bedürfnisse.

Diese helle und modern ausgestattete Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Wohnqualität mit bester Anbindung und Infrastruktur. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung!

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 <25m

Apotheke <100m

Klinik <975m

Krankenhaus <1.450m

Kinder & Schulen

Schule <425m
Kindergarten <100m
Universität <475m
Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <600m

Sonstige

Geldautomat <300m
Bank <300m
Post <550m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <50m
Straßenbahn <150m
Autobahnanschluss <3.975m
Bahnhof <1.875m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap