

**Erstbezug nach Sanierung: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung im  
Bezirk Lend**



**Objektnummer: 2927**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,20
Gesamtmiete	805,97 €
Kaltmiete (netto)	518,70 €
Kaltmiete	633,27 €
Betriebskosten:	114,57 €
Heizkosten:	91,14 €
USt.:	81,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



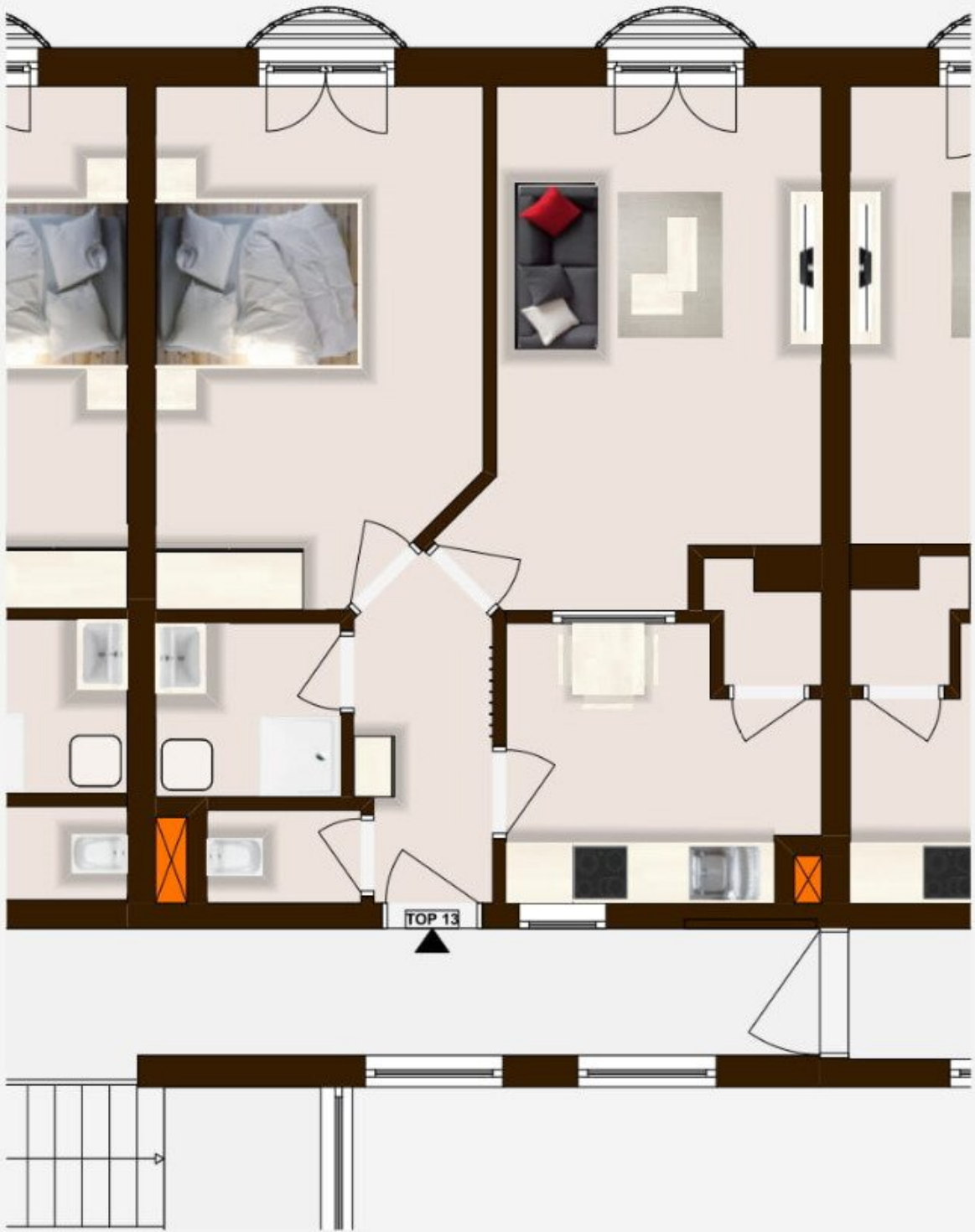
Pascal Pototschnig











## Objektbeschreibung

Diese **helle Wohnung** eignet sich **perfekt für Singles, Paare oder als 2er WG**. Die Immobilie verfügt über **zwei Zimmer mit fast identischer Größe**, welche getrennt begehbar und mit **jeweils einem französischen Balkon** ausgestattet sind. Weiters teilt sich die Wohnung in eine **Extraküche** samt Essbereich und **Abstellraum**, einen Vorraum und ein **modernes Badezimmer** sowie ein **getrennt begehbares WC** auf.

Durch die Ausrichtung der Räume nach **Südwesten** genießt die Wohnung **ganztägiges Sonnenlicht**. Weiters befindet sich im Gebäude auch ein **Fahrradabstellraum**, welcher den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Je nach Verfügbarkeit können auch ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) zusätzlich angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken.

Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie **fußläufig** den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Folgende **Bildungseinrichtungen** können **rasch mittels Öffis/Fahrrad erreicht** werden:

Karl-Franzens-Universität nach 19/13 Minuten

Technische Universität nach 24/15 Minuten

Medizinische Universität nach 30/21 Minuten

FH Joanneum nach 21/16 Minuten

FH Campus 02 nach 17/13 Minuten

Im Mietpreis **von rund 806,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

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

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**



*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap