

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse – ab sofort verfügbar!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/481**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1890                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 65,25 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 64,83 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,17                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 799,00 €                                |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 590,56 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 721,06 €                                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 130,50 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 77,94 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH







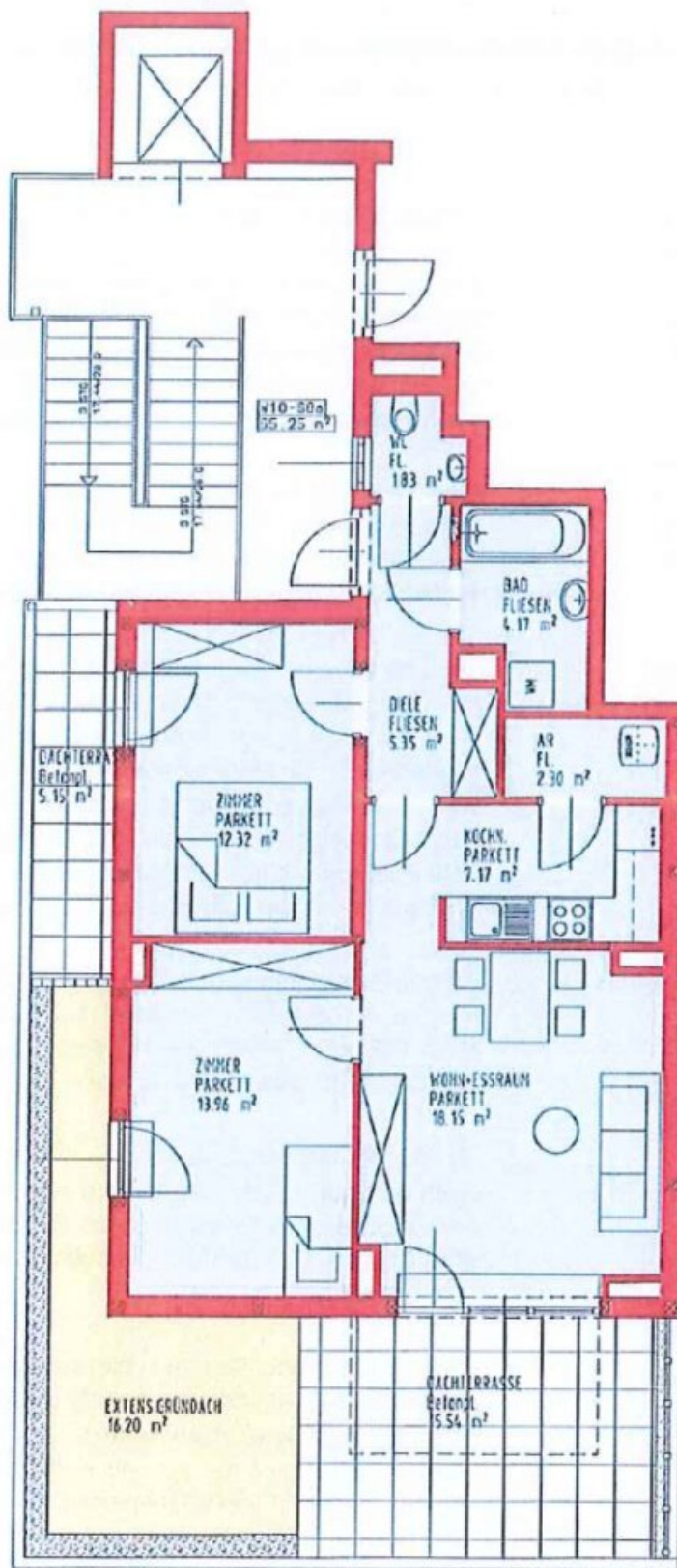












## Objektbeschreibung

Diese großzügige 65 m<sup>2</sup> Wohnung im 4. Stock eines modernen Wohnhauses mit Lift bietet eine perfekte Kombination aus Komfort und Lebensqualität. Das Highlight ist die sonnige, südlich ausgerichtete Dachterrasse, die direkt vom Wohnbereich aus begehbar ist und einen wunderbaren Platz zum Entspannen bietet.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennte Schlafzimmer, die sich ideal für Paare, WGs oder kleine Familien eignen. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche schafft eine einladende Atmosphäre und viel Raum für individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Toilette ist separat, und ein praktischer Abstellraum neben der Küche sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Lage überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal. Parks und Sporteinrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Ein Tiefgaragenplatz kann bei Bedarf um 65 € pro Monat dazu gemietet werden. Die Heizkosten sind nicht in der Miete inkludiert und werden direkt verrechnet.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap