

**++GARTEN++Moderne 2-Zimmer-Wohnung in  
unmittelbarer Nähe zum LKH und der  
Karl-Franzens-Universität**



**Objektnummer: 3114**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	30,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	29,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	597,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	455,00 €
<b>Kaltmiete</b>	543,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,32 €
<b>USt.:</b>	54,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung Direktverrechnung über ISTA

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

**Sind Sie auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung in zentraler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur?**

*Dann könnte diese Wohnung genau das Richtige für Sie sein!*

Der begehrteste Wohnbezirk von Graz liegt nördlich der Altstadt. **Geidorf** bietet seinen Bewohnern nicht nur eine ruhige, grüne Umgebung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Zu den bekanntesten Einrichtungen in Geidorf zählen **das LKH Graz** sowie **die Karl-Franzens-Universität**.

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und eine großzügige **Terrasse** sowie einen **Garten**. Sie umfasst eine **offene Wohnküche** und ein **Schlafzimmer**, beide mit direktem Zugang zur **Terrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>)** und dem angrenzenden **Garten (ca. 30 m<sup>2</sup>)**, die reichlich Platz für entspannende Stunden im Freien bieten.

Die gesamte **Wohnfläche beträgt ca. 31 m<sup>2</sup>**, sodass die Fläche optimal genutzt wird. Das Badezimmer ist mit einer **Dusche** und einem **WC** ausgestattet und bildet einen praktischen Bereich innerhalb der Wohnung.

Im Mietpreis sind sowohl die Miete als auch die Betriebskosten enthalten.

**Die Heizkosten werden direkt über ISTA abgerechnet.**

Parkmöglichkeiten stehen auf der Straße in der Grünen Zone zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung mit großzügigem Außenbereich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage suchen.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

*Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin mit uns, um die Wohnung persönlich kennenzulernen und weitere Details zu erfahren.*

*Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!*

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 <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap