

**Zentral, geräumig, lebenswert – 3-Zimmer-Wohnung für  
Stadtliebhaber!**



**Objektnummer: 7772/817**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Färbergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,50 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	895,29 €
Kaltmiete (netto)	407,93 €
Kaltmiete	662,50 €
Betriebskosten:	231,07 €
Heizkosten:	138,78 €
USt.:	94,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12

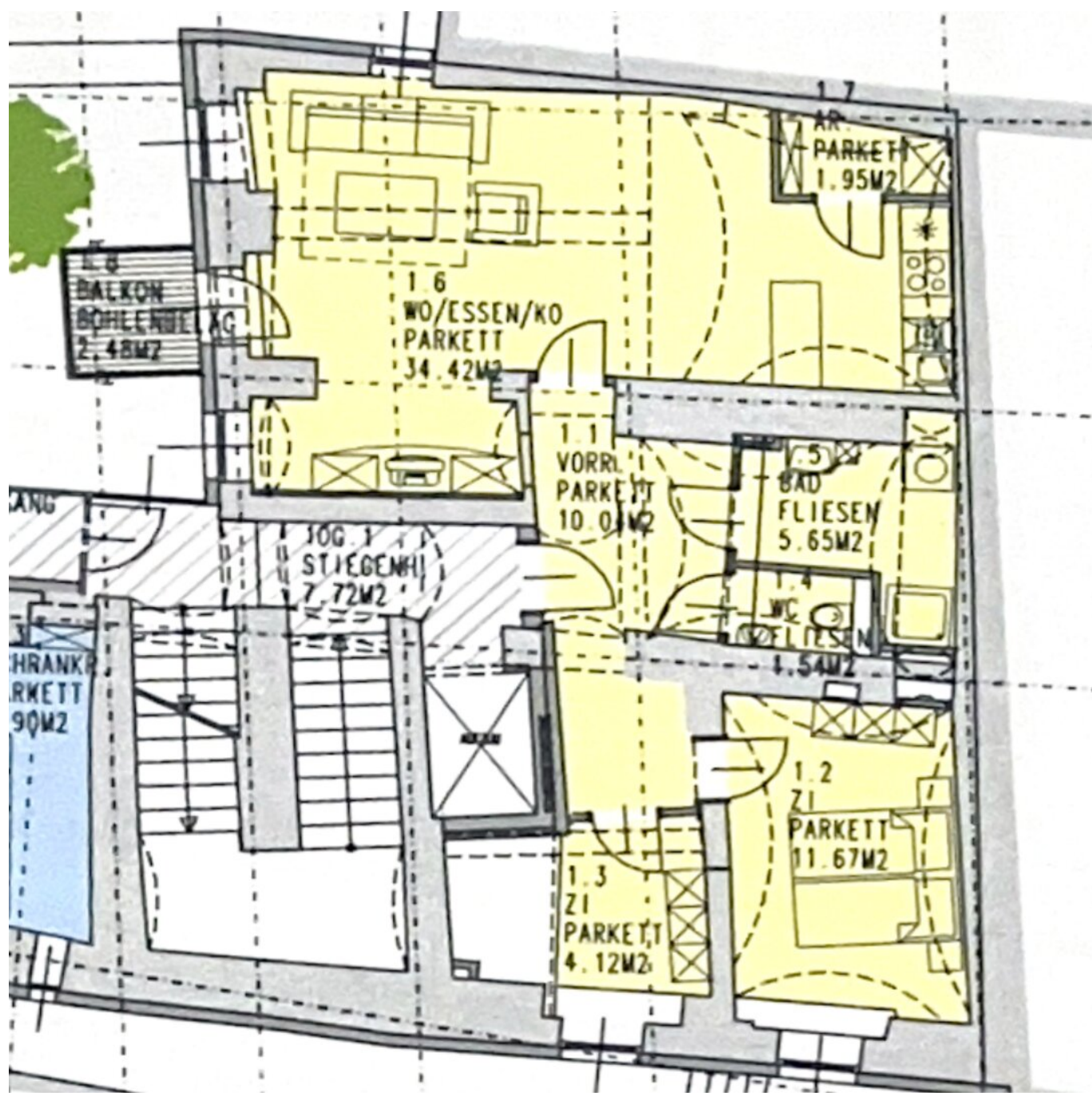














## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Gegend von **8010 Graz, Steiermark**, bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Mit einer großzügigen Fläche von **69,39 m<sup>2</sup>** in der 1. Etage finden Sie hier genügend Platz für sich und Ihre Lieben – oder als perfekte **WG-Wohnung!**

### Highlights der Wohnung:

- **Balkon:** Für entspannte Stunden im Freien.
- **Wohnzimmer mit Parkettboden:** Hochwertiges Parkett sorgt für ein gemütliches und stilvolles Ambiente.
- **Fernwärme inklusive:** Die effiziente Heizlösung ist bereits im Mietpreis enthalten und sorgt für wohlige Wärme.
- **Einbauküche mit Geschirrspüler:** Ausgestattet mit modernen Geräten und viel Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer.
- **Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss:** Komfortable Ausstattung und praktischer Anschluss für Ihre Waschmaschine.
- **Altstadtfair:** Die Wohnung besticht durch ihren Charme, der das Flair der historischen Altstadt widerspiegelt.
- **WG-Tauglich:** Die Raumaufteilung ist ideal für eine Wohngemeinschaft – zwei separate Zimmer bieten genügend Privatsphäre für alle Bewohner.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil bietet Platz für alles, was Sie verstauen möchten.



Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderschönen Wohnung in Graz und machen Sie Ihren Traum vom Wohnen wahr! Senden Sie uns gerne eine 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