

**Charmante 40 m<sup>2</sup> Wohnung mit Balkon zum Innenhof –  
Perfekt für Singles oder Paare!**



Blick zum Balkon mit West-Ausrichtung

**Objektnummer: 7772/812**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lissagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1896
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	39,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Gesamtmiete	519,99 €
Kaltmiete (netto)	364,91 €
Kaltmiete	472,72 €
Betriebskosten:	107,81 €
USt.:	47,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Wippel**

Immventure Real Estate GmbH  
Peballweg 12











## Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine frisch sanierte **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon** mit Blick in den Innenhof. Die Wohnung liegt im **1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses** im Bezirk **Gries** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und zentrale Lage mit bester Infrastruktur.**

### Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Zentrale neuwertige Küche** – direkter Zugang zum Schlafzimmer und Badezimmer
- **Helles Schlafzimmer** mit angenehmer Wohnatmosphäre
- **Modernes Badezimmer** mit WC und Fenster
- **Abstellraum** im Eingangsbereich für zusätzlichen Stauraum
- **Balkon** mit Blick in den ruhigen Innenhof
- **Fernwärme-Heizung** für angenehmes Wohnen
- **Großzügiger Innenhof** als Allgemeinfläche – ideal zum Wäscheaufhängen oder für gesellige Treffen

### Wichtige Eckdaten auf einen Blick:

- **Mietzins:** 519,99 € monatlich (exkl. Strom und Heizung)
- **Einzug ab sofort möglich**
- **Mietvertrag:** 3 Jahre befristet



- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

Die Wohnung eignet sich perfekt für **Singles oder Paare**, die eine moderne und charmante Altbauwohnung in zentraler Lage suchen!

**Interesse?** Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

**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>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap