

**Neuwertige 2 Zimmer Wohnung mit großem BALKON -  
Gradnerstraße 186 C - Top 16c**



IMG-20250701-WA0000

**Objektnummer: 67192\_261**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	47,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,51 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	749,42 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	502,01 €
<b>Kaltmiete</b>	552,21 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,85 €
<b>Heizkosten:</b>	67,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jan Sarkantyu**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a







# GRUNDRISSE

Haus C  
TOP 16

Wohnfläche	47,62 m <sup>2</sup>
Balkon	11,00 m <sup>2</sup>
Terrasse	—,-- m <sup>2</sup>
Gartenanteil	—,-- m <sup>2</sup>
Kellerabteil	03,16 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>47,62 m<sup>2</sup></b>

## 2. OBERGESCHOSS

Übersichtsplan:



8054 GRAZ, GRADNERSTRASSE 186



0 1 2 3 4 5 m

Änderungen vorbehalten, Einrichtungen beispielhaft

Planstand: 12.01.2022

## Objektbeschreibung

Diese ca. 47,62 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 2. OG des Hauses des Hauses 186 C in einer modernen, neuwertigen Wohnanlage. Mit der geräumigen Wohnküche und dem Schlafzimmer ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Singles oder Paare. Der große Balkon ist von der Wohnküche und dem Schlafzimmer aus begehbar. Das helle, freundliche Ambiente und die moderne Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich hier mit Sicherheit wohl fühlen werden! RAUMAUFTEILUNG: Vorraum, offenen Wohnküche, Schlafzimmer, Bad/Toilette, BALKON AUSSTATTUNG : Die Wohnung ist mit hochwertigen Parkettböden im Wohn- und Schlafrum, sowie Fliesen im Bad ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine exklusive Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls zentral mit Fernwärme aufbereitet. Dieser Wohnung ist darüber hinaus ein Kellerabteil zugeteilt. LAGE: ruhige und zentrale Lage in der Gradnerstraße 186 C PARKEN: Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten.