

**Zentrale, sonnige & großzügige 3-Zimmer  
Dachgeschosswohnung! Geidorf/ Super Preis/ Bezug  
Sofort.**



**Objektnummer: 2904**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                         |
| <b>Bäder:</b>            | 1                            |
| <b>WC:</b>               | 1                            |
| <b>Balkone:</b>          | 2                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>C</b> 120,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 998,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 596,68 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 885,32 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 187,66 €                     |
| <b>Heizkosten:</b>       | 112,68 €                     |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 100,98 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                              |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Wenn Sie auf der Suche nach einer ruhigen und zentrumsnahen **3-Zimmer-Wohnung** sind, haben wir genau das Richtige für Sie.

Diese Mietwohnung mit **97 m2** liegt äußerst zentral, in einem ruhigen und charmanten Gründerzeithaus im Innenhof der Grabenstraße/ Geidorf.

Die nette Immobilie findet sich im 2 OG (ohne Lift) des ruhigen Mehrparteienhauses.

Durch den Vorraum erlangt man den großzügigen Wohn-Essbereich dieser charmanten Dachgeschosswohnung.

- Großzügiger Vorraum
- Einbauküche mit Ausgang auf den ersten Balkon
- Wohnzimmer
- 2 getrennte Schlafzimmer
- Bad und WC getrennt und mit Fenster
- **2 Balkonen**
- Abstellkammer
- Garage oder Stehplatz nach Wunsch extra zu mieten

**Miete inkl. BK, Heizung 998,- Euro und Strom sind separat zu bezahlen!**

Kaution: 3.000 Euro

Ich freue mich auf Ihre Anfragen und bin gerne für Sie erreichbar!

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap