

*** 1. Monat MIETFREI - Geidorfplatz-Nähe:
3-Zimmer-ALTBAU-Traum mit Innenhof-BALKON ab
SOFORT verfügbar (Wohnung oder Büro)**



Objektnummer: 7987/3303

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1901
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,00 m ²
Bürofläche:	108,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 194,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Gesamtmiete	1.356,03 €
Kaltmiete (netto)	800,00 €
Kaltmiete	1.083,77 €
Betriebskosten:	283,77 €
Heizkosten:	136,57 €
USt.:	135,69 €
Infos zu Preis:	

Maklerprovision b. Privatvermietung: x; b. gewerbl. Vermietung: 3BMM+USt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

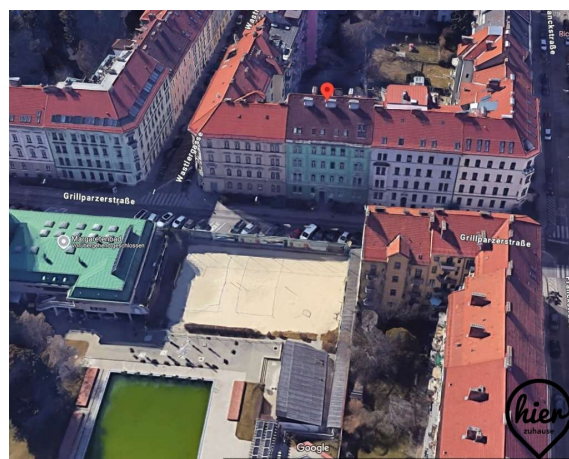
Ihr Ansprechpartner

Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.
Mariengasse 6

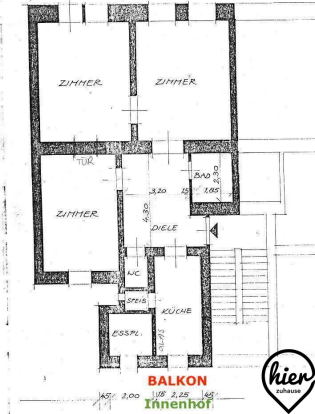


Natascha Strohmeier
 Konzessionierte Immobilienreuhänderin
 Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)
 +43 664 88296070
 natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com





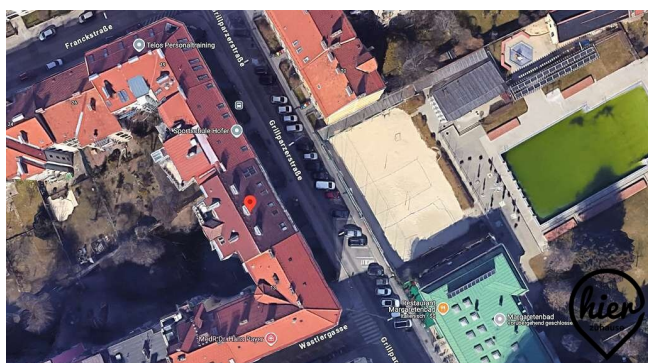
Grillparzerstrasse 15 / ggü. Margaretenbad





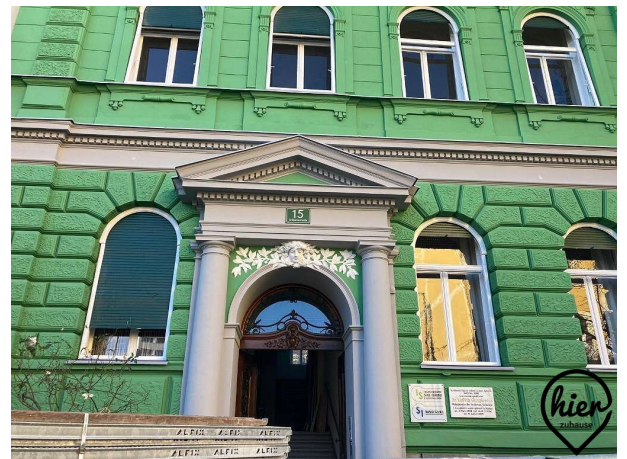
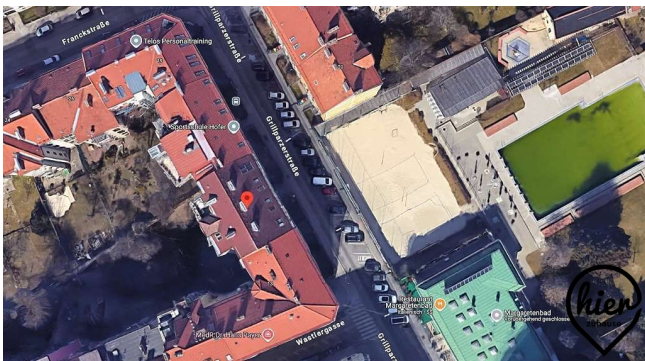


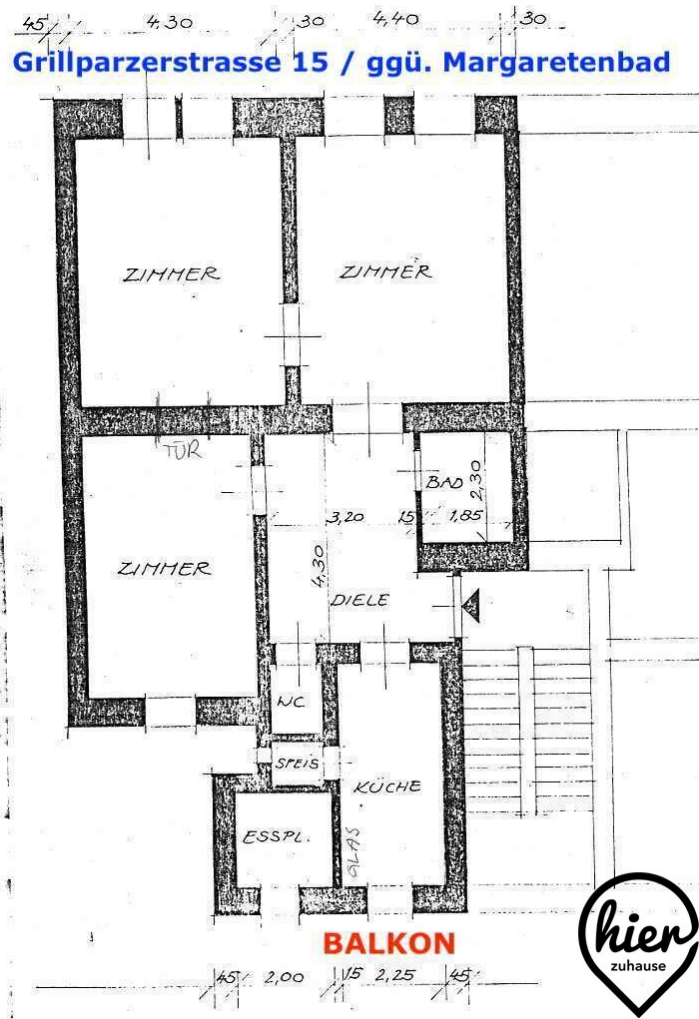






**1/2 Kellerabteil
(wird noch geteilt)**





Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

Konzessionierte Immobilienreihänderin

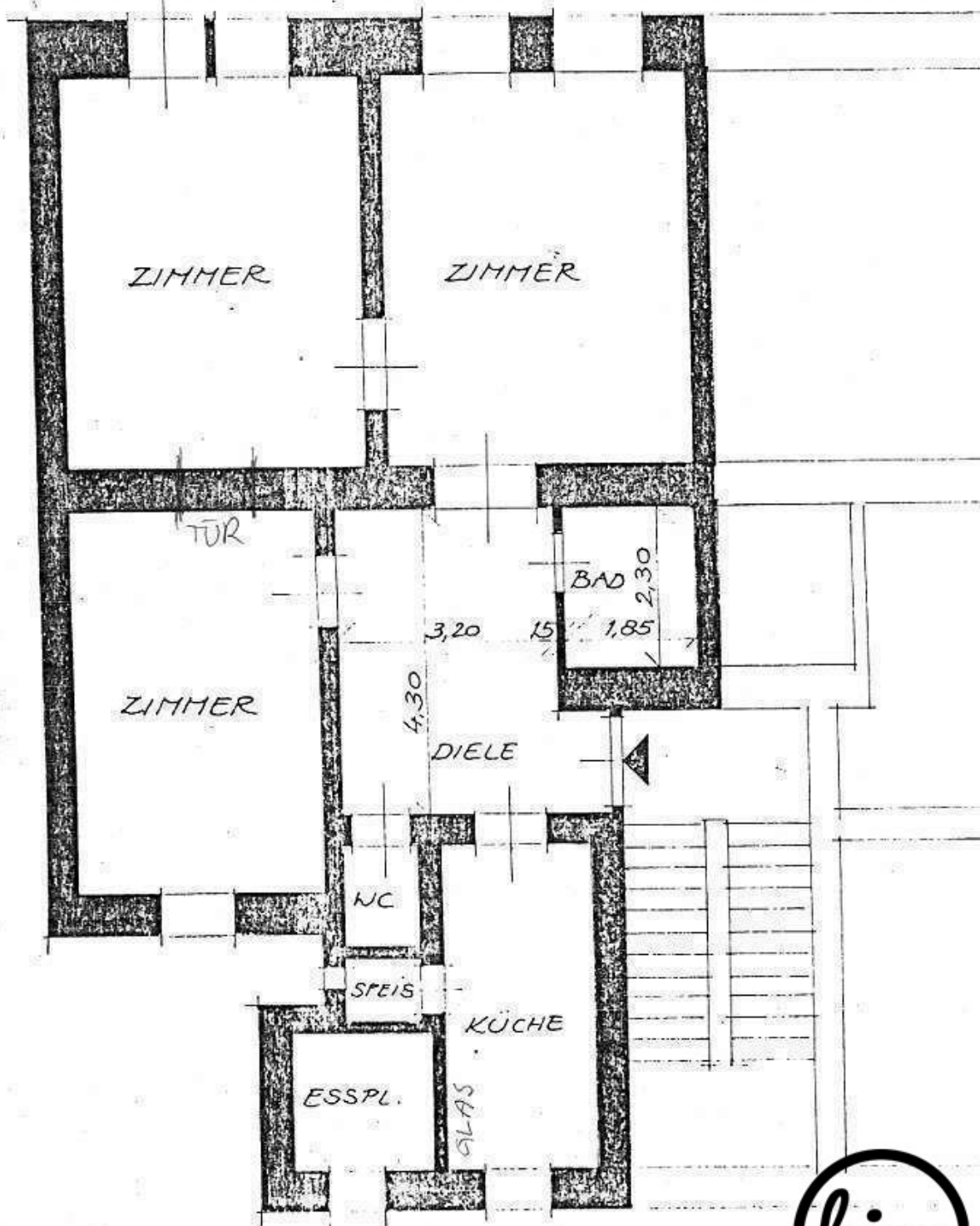
Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



45 4,30 30 4,40 30
Grillparzerstrasse 15 / ggü. Margaretenbad



BALKON

Innenhof



Objektbeschreibung

++++++ TOP-Frühjahrsangebot: 1. Monat MIETFREI !!! ++++++

(dh nur BK- & HK-Akonti wären zu begleichen)

*

******* Altbau-Traum: Optimal als Wohnung, Büro oder Büro-Kombi geeignet – direkt gegenüber vom Margareten-Bad! *******

Diese großzügige, **wunderschöne Altbauwohnung mit INNENHOF-BALKON** in Top-Lage befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Altbaus in unmittelbarer Nähe des Geidorfplatzes.

Das helle, freundliche und perfekt aufgeteilte Objekt (insgesamt ca. 108 m²) teilt sich wie folgt auf – Top8:

- **geräumiges, offenes Vorzimmer** (fast quadratisch) – von hier aus sind alle Zimmer – bis auf die Speis und das Esszimmer (vormals Büro mit Innenhof-Fenster) – getrennt begehbar
- **Küche** (inkl. integriertem Küchenblock) mit Zugang zum **Esszimmer** (vormals Büro mit Innenhof-Fenster), zur **Speis** und zum westseitig ausgerichteten **Innenhof-BALKON** mit Blick ins Grüne und auf den **Schlossberg**
- praktische **Speis/Abstellraum** (von der Küche aus zu begehen)

- **Esszimmer** (vormals Büro) **mit Innenhof-Fenster** – von der Küche aus zu begehen (abgetrennt durch Glaselemente!)
- **Extra-WC** mit Handwaschbecken
- **3 Zimmer** (diese großen Räume sind im Kreis begehbar – 1 Zimmer davon geht in den Innenhof, 2 schauen aufs Margarethenbad/Grillparzerstraße)
- **Badezimmer mit Badewanne u. Waschmaschinen-Anschluss (ganz NEU eingebaut!)**

Das klassische Altbau-Objekt mit den gewohnt hohen Räumen und Flügeltüren und traumhaften **Parkettböden** ist optimal geeignet für ein Pärchen, eine Familie bzw. als Büro oder Büro-Wohn-Kombination!

Ebenso gibt es ein praktisches **Kellerabteil**.

Vor dem Neubezug wurden noch folgende **Sanierungen** abgeschlossen: Fenster, Rollläden, Fassade

Ebenso wurden die Böden abgeschliffen, die Räume ausgemalt und statt dem Archiv wurde gerade ein Badezimmer eingebaut (inklusive praktischer Badewanne u. Waschmaschinen-Anschluss)!

Mietbeginn: ab SOFORT

Mietdauer: 4 Jahre (auch länger, falls gewünscht)

Zu den Gesamtkosten von derzeit € 1.356,03 (= Wohnungsmiete inkl. 10% MwSt., BK inkl. 10% MwSt. und HK inkl. 20% MwSt.) kommen noch die Stromkosten hinzu plus ggf. Kosten für Telefon/Internet, OBS-Haushaltsabgabe, HH-Versicherung...

Sollte das Objekt als Büro, dh gewerblich angemietet werden, würden die dzt. Gesamtkosten € 1.464,41 betragen (da überall 20% MwSt.)!

Besichtigungstermin: nach Vereinbarung

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte unbedingt um **Anmeldung** – zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht, Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) per Mail übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) und der Datenschutzgrundverordnung (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap