

**Auffallend exzellente Dachgeschoßwohnung nahe KF-Uni  
zu vermieten !**



**Objektnummer: 2954**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße 40
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,62 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 98,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	740,42 €
Kaltmiete (netto)	491,15 €
Kaltmiete	686,33 €
Betriebskosten:	124,04 €
Heizkosten:	54,09 €
Sonstige Kosten:	71,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Natalia Schreiner**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

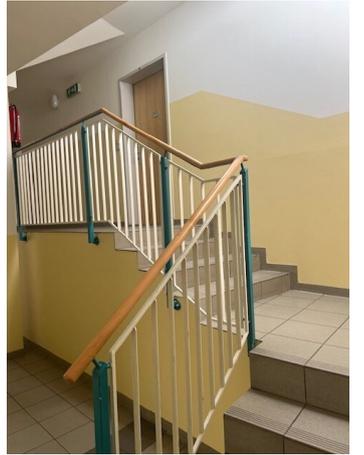
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

**Austria Real präsentiert Ihnen heute diese traumhafte Mietwohnung in der Grabenstraße 40, im beliebten Grazer Stadtbezirk Geidorf !**

**Suchen Sie ein neues Zuhause, das nicht nur funktional, sondern auch ein echtes Highlight ist? Dann haben wir die perfekte Zweizimmerwohnung für Sie!**

**Objektbeschreibung : Die betreffende Wohnung hat die Topnummer 18, verfügt über 63,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

- **Vorraum, eine offene neuwertige Wohnküche, die zum Kochen einlädt und Ihre Freunde zum Staunen bringt! (mit allen wichtigen E-Geräten ausgestattet)**
- **1 Schlafzimmer**
- **Ein Badezimmer, das nicht nur praktikabel, sondern auch ein kleines Spa für Ihre Entspannung ist. ( mit Badewanne & WC ( extra) ausgestattet und).**
- **Ein wahrer Schnapper für so viel Charme und Nähe zur Uni! Überzeugen Sie sich selbst!**
- **EUR 740,42 mtl. Bruttomietkosten inkl. Betriebskosten und Heizkosten!**

**Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht! Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.**

**Kaution: 2.200,-**

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 <125m

Apotheke <475m

Klinik <300m

Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <250m  
Universität <125m  
Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <425m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <825m

### **Verkehr**

Bus <175m  
Straßenbahn <425m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap