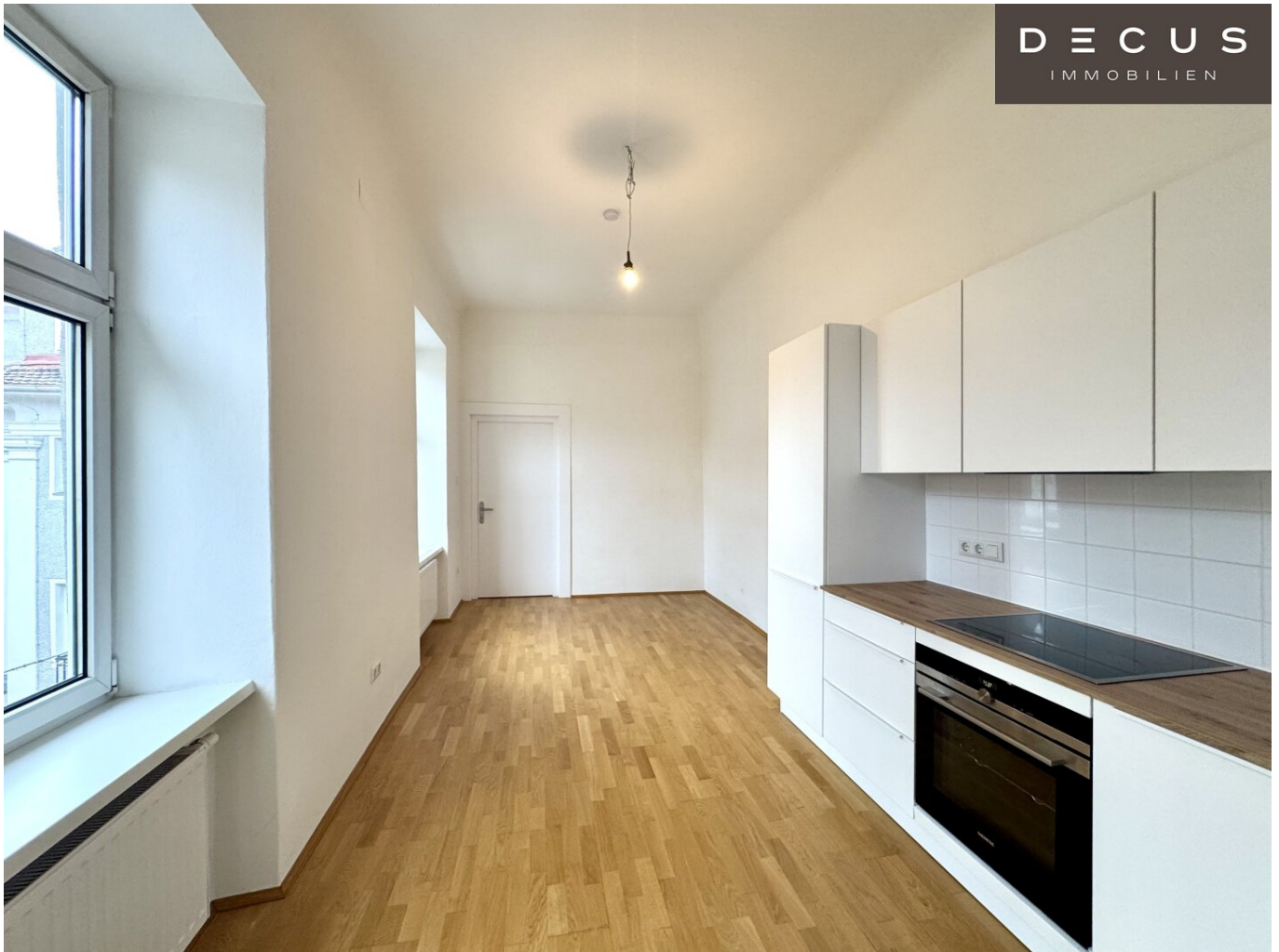


**| GEMÜTLICHE & HELLE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM
HERZEN VON GRAZ | 2. OG | IDEAL FÜR SINGLES,
STUDENTEN ODER PÄRCHEN | TOP LAGE | SEHR
ZENTRAL**



Objektnummer: 1149510

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1847
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	40,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Gesamtmiete	718,43 €
Kaltmiete (netto)	478,26 €
Kaltmiete	586,36 €
Betriebskosten:	108,10 €
Heizkosten:	61,19 €
USt.:	70,88 €
Provisionsangabe:	

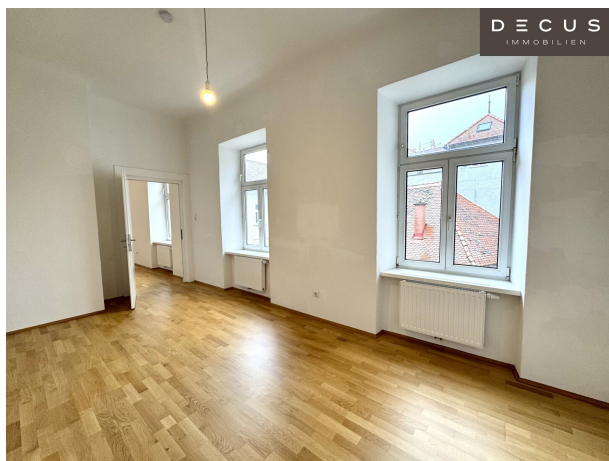
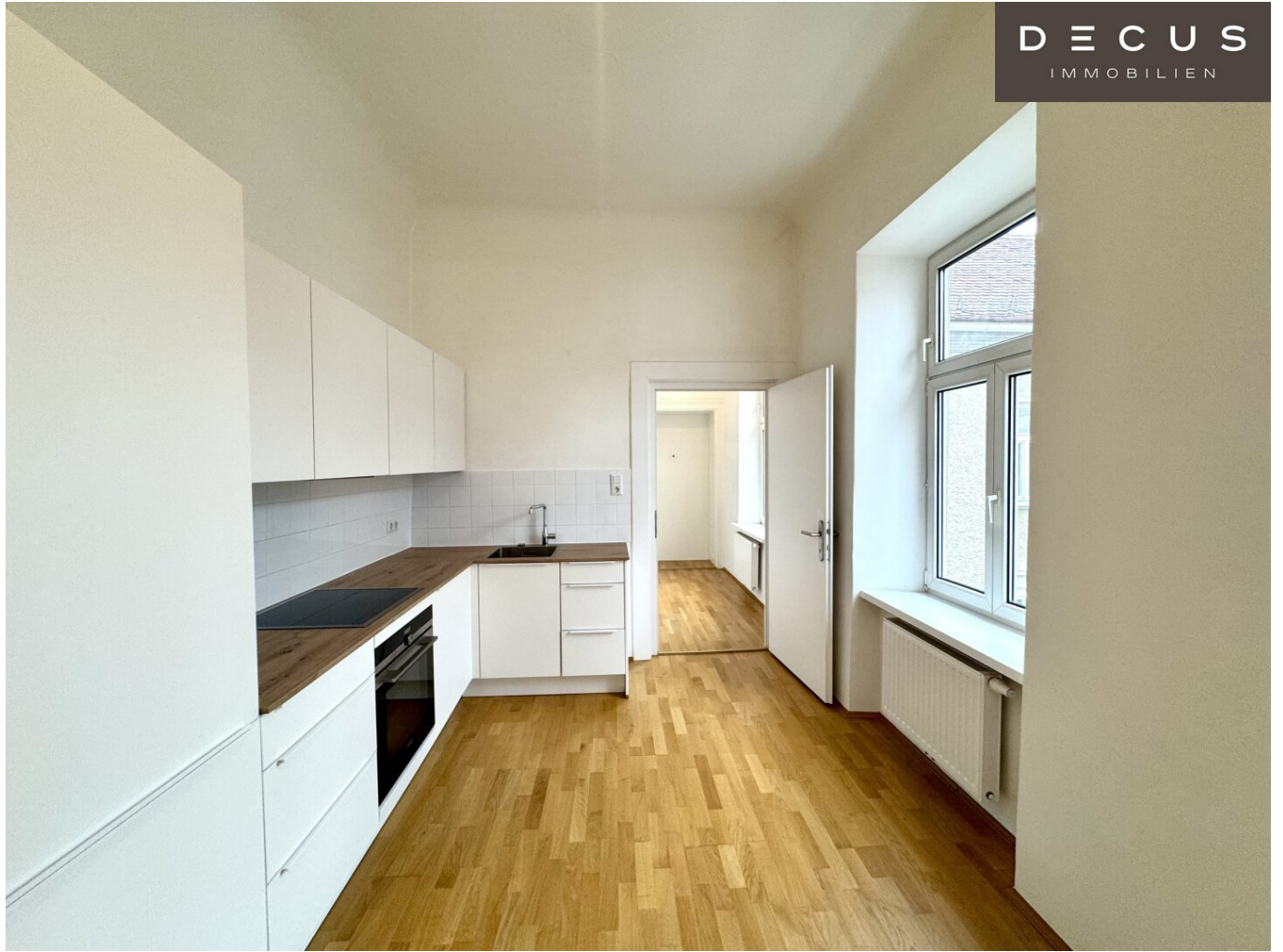
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

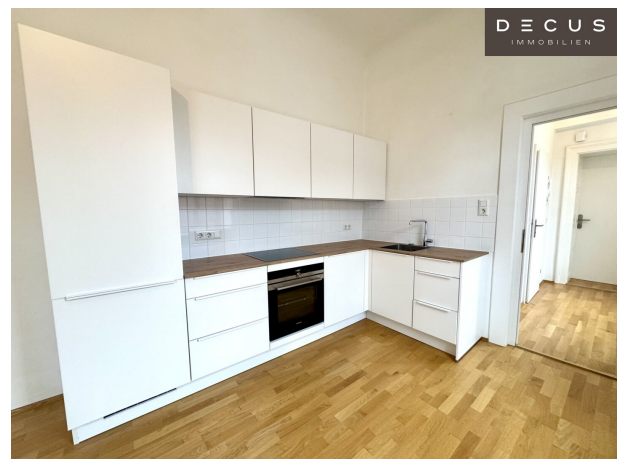
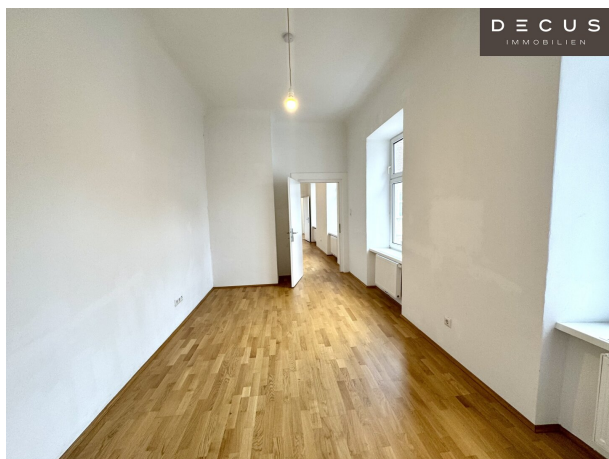
Ihr Ansprechpartner

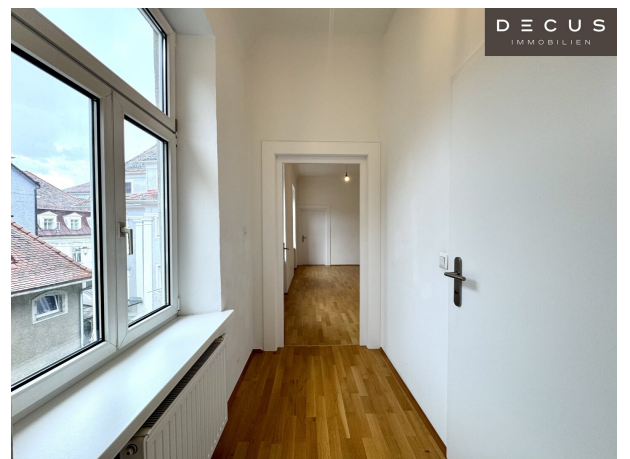
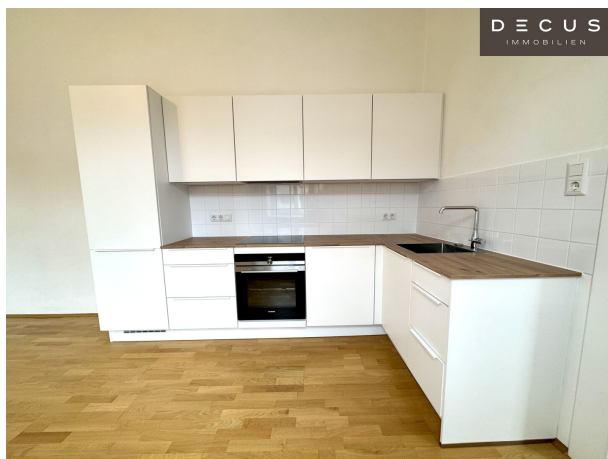
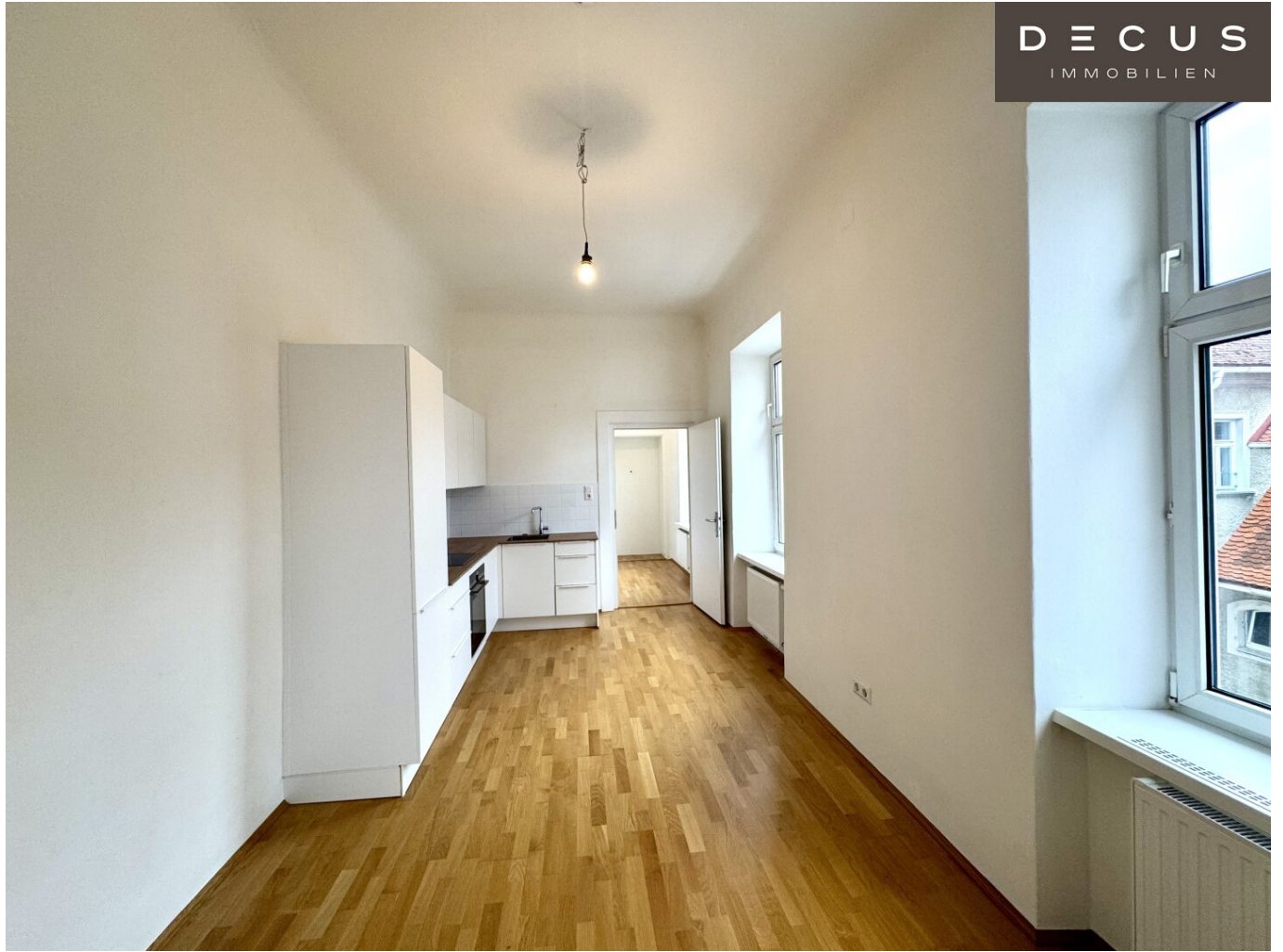


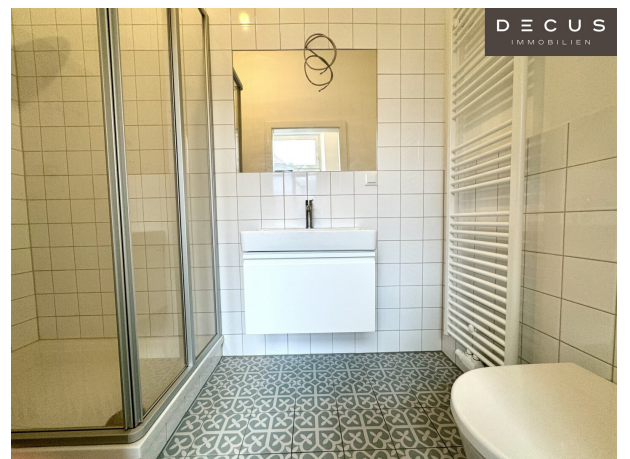
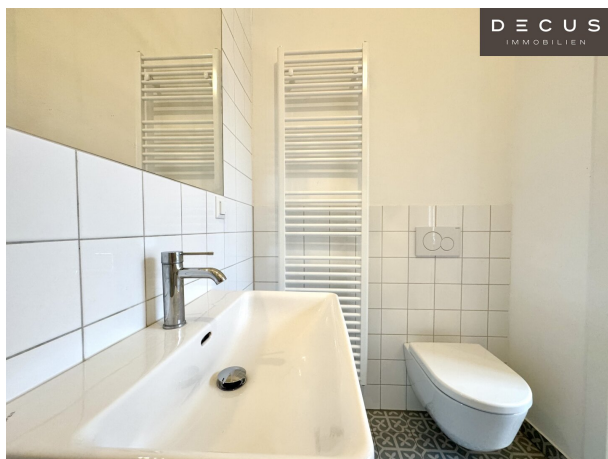
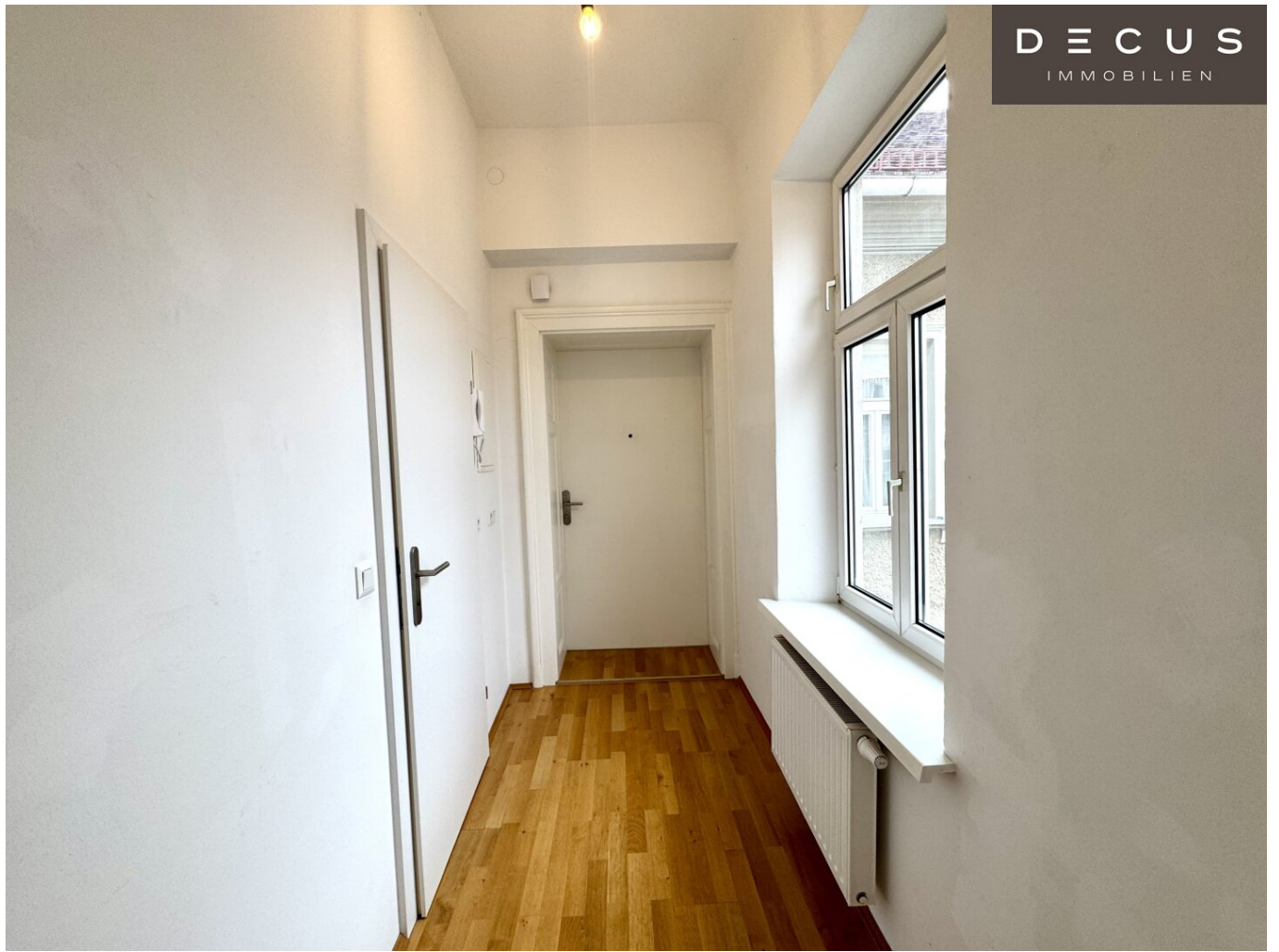
Katharina Hammerl

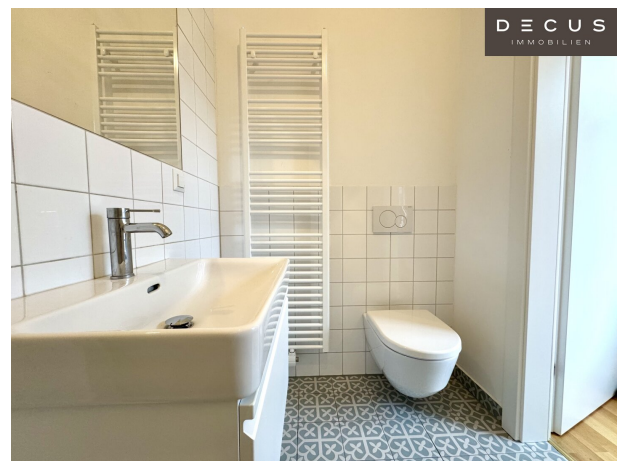
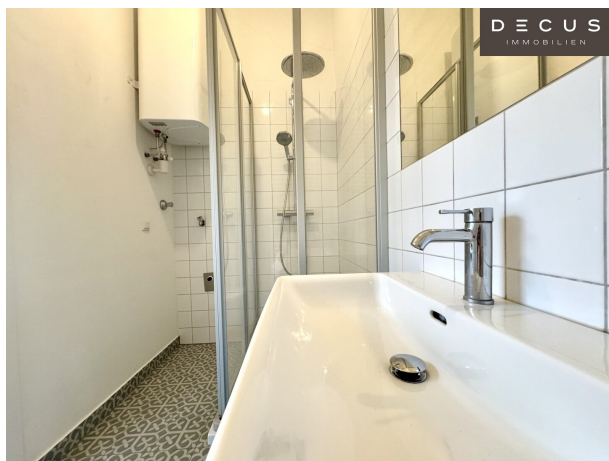
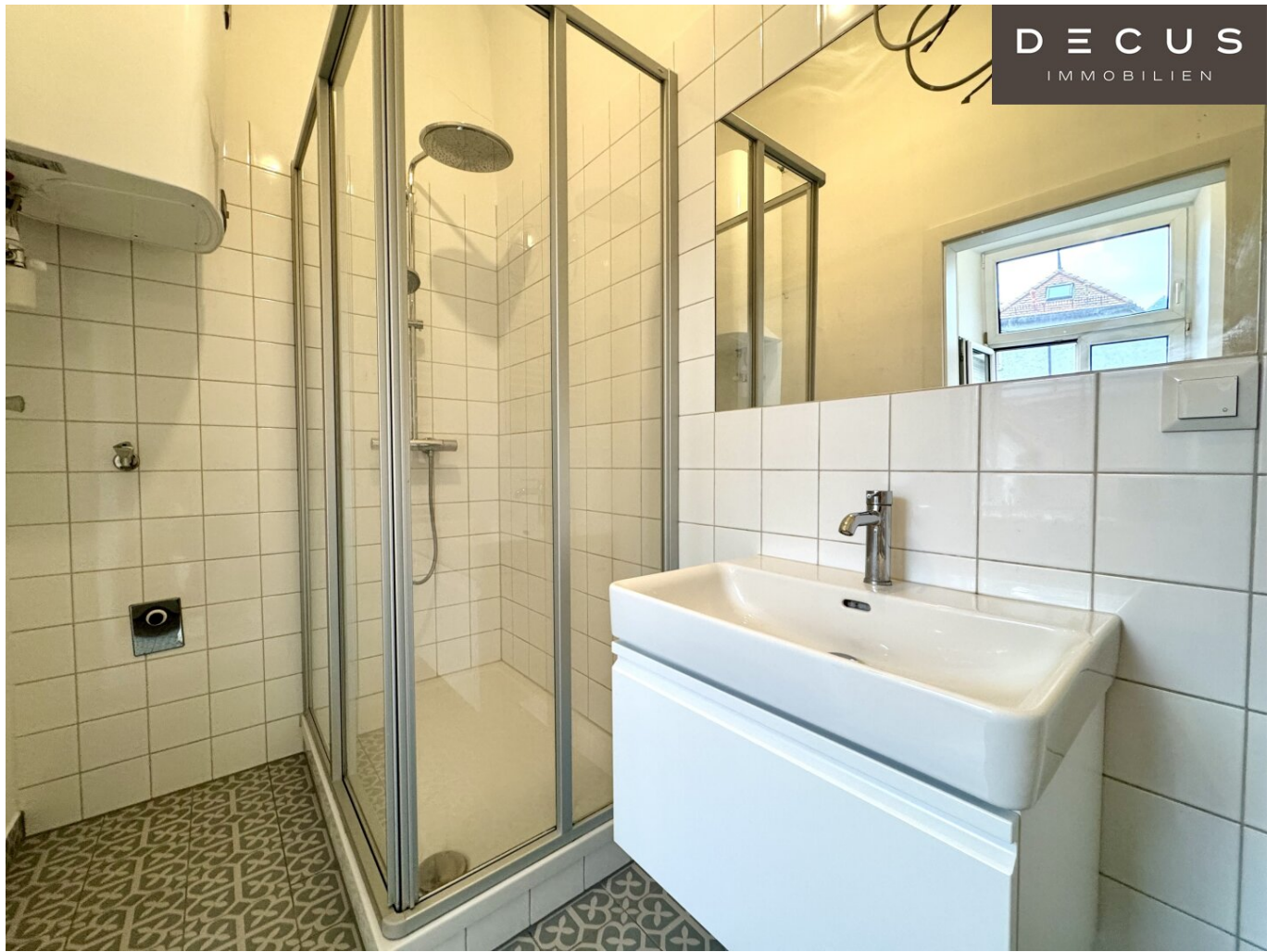
DECUS Immobilien GmbH



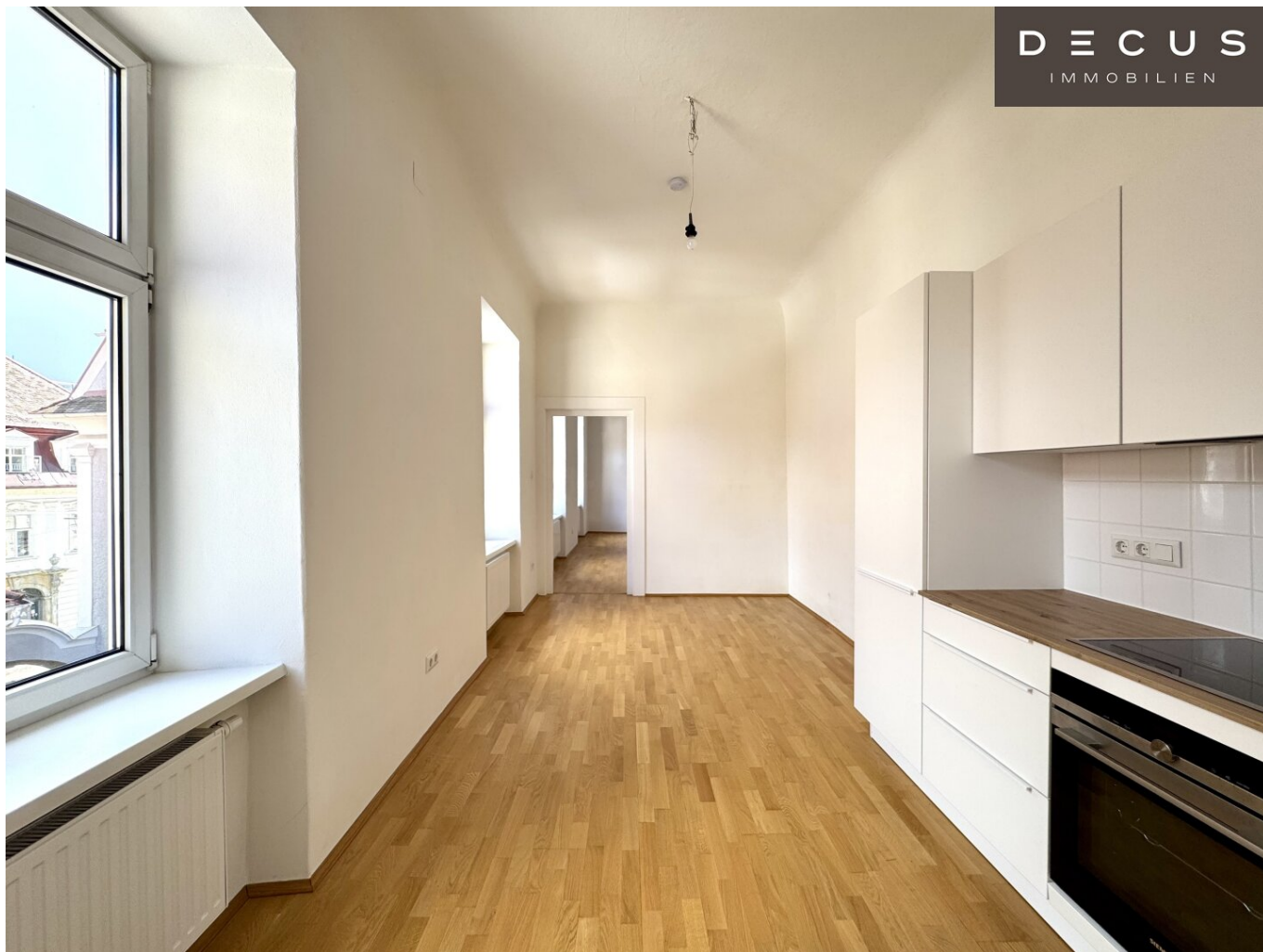








DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



GRUND

DECUS
IMMOBILIEN



TOP 9
40,62 m²
RH = lt. GR

 BESTAND

 GK-WAND NEU

Schlafen/Wohnen
Parkett
15,81 m²
RH: 3,23 m

ML 106
185

PH 76

290

ML 106
185

PH 76

167

124

DL 84
202

ML 106
185

PH 76

290

Kochen/Essen
Parkett
17,69 m²
RH: 2,93 m

ML 106
185

PH 76

DL 84
202

Vorraum
Fliesen
3,52 m²
RH: 3,26 m

ML 106
185

PH 76

DL 80
200

203

81

Top 9
40,62 m²

DL 100
214

492

590

20

54

610

610

20

20

15

20

245

286

53

53

Bad/WC
Fliesen
3,60 m²
RH: 3,26 m

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen regelmäßig Wohnungen in dieser außergewöhnlich beliebten Lage im Herzen von Graz.

Das Objekt befindet sich in der Nähe des Mariahilfer- und Südtiroler Platzes, was das Wohnen hier sehr attraktiv und entspannt macht.

Aufgrund des hervorragend ausgebauten öffentlichen Verkehrsnetzes und der umfassenden Radwege, die die Innenstadt durchziehen, ist ein Auto oft nicht notwendig.

Für den eigenen PKW stehen allerdings in unmittelbarer Nähe auch mehrere Parkhäuser zur Verfügung.

Bewohner können bequem und schnell alle Teile der Stadt erreichen, sei es zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Diese Lage bietet somit nicht nur die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Die Immobilie besitzt keinen Lift.

Helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz – 40,62 m² im 1. Obergeschoss

Entdecken Sie diese charmante und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im begehrten Zentrum von Graz. Mit ca. 40,62 m² bietet sie den perfekten Rückzugsort für Singles, Studenten oder Pärchen, die das urbane Leben in einer stilvollen und komfortablen Umgebung genießen möchten.

Highlights der Wohnung:

- **Helle Räume:** Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.
- **Gemütliche Wohnküche:** Ideal zum Entspannen & für gesellige Abende - funktional und gut ausgestattete Küche.
- **Schlafzimmer:** Ruhig gelegen, bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Rückzugsort.
- **Badezimmer:** Zeitgemäß gestaltet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- **Perfekte Lage:** Im Herzen von Graz, nur wenige Gehminuten zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentlichen Verkehrsmitteln und kulturellen Highlights.
- **Sofort bezugsbereit:** Ideal für alle, die schnell einziehen möchten.

Diese Wohnung verbindet urbanes Wohnen mit Komfort und ist die ideale Wahl für alle, die das pulsierende Leben in Graz schätzen, aber auch eine gemütliche Atmosphäre suchen.

Gerne stehe ich für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Katharina Hammerl** unter der Mobilnummer **+43 660 688 33 43** und per E-Mail unter **hammerl@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie

Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap