

**+++Balkon mit Gartenblick+++ 2,5-Zimmer-Wohnung in  
super Lage nahe der Mur**



**Objektnummer: 3212**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	834,83 €
Kaltmiete (netto)	544,50 €
Kaltmiete	659,30 €
Betriebskosten:	114,80 €
Heizkosten:	91,33 €
USt.:	84,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



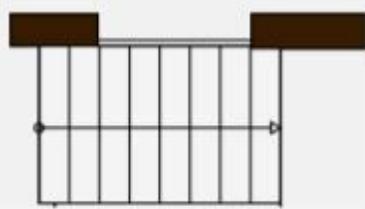
**Pascal Pototschnig**











## Objektbeschreibung

**Heimkommen und wohlfühlen** - so lautet das Motto in dieser **zentral gelegenen und dennoch ruhigen 2,5-Zimmer-Wohnung** im Grazer Bezirk Lend!

Durch die **Ausrichtung** der Räume **nach Südwesten** genießt die Wohnung **ganztägliches Sonnenlicht**. Der **clevere Grundriss** sorgt für eine **optimale Raumnutzung** und lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung **Ihres neuen Zuhause** viel Spielraum.

Der Flur bietet genügend Platz für die Garderobe und übernimmt die Rolle des zentralen Verteilers, von dem aus **alle Räume separat begehbar** sind. Besonders hervorzuheben ist die **vom Wohnraum getrennte Küche** mit Fenster, Abstellraum und Platz für den eigenen Essbereich. Als weiteres **Highlight** darf der **großzügige Süd-Balkon** bezeichnet werden, der mit einem tollen Blick in den grünen Allgemeingarten aufwartet.

Die **gepflegte Wohnung** eignet sich ideal als **Single- oder Pärchenwohnung**. Die Wohnung liegt im **1. OG mit Lift**.

Je nach Verfügbarkeit können auch ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) zusätzlich angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken.

Ein **überdachter Fahrradabstellbereich** und ein **sehr ruhiger Innenhof** rundet das Angebot ab. Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie **fußläufig** den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Im Mietpreis **von rd. 835,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesB.R.*

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap