

****Ab 01.04.2026** Unbefristeter 2-Zimmer-Wohnungshit
nahe Jakominiplatz**



Objektnummer: 89800

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazbachgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 182,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Gesamtmiete	695,00 €
Kaltmiete (netto)	507,45 €
Kaltmiete	631,81 €
Betriebskosten:	124,36 €
USt.:	63,19 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

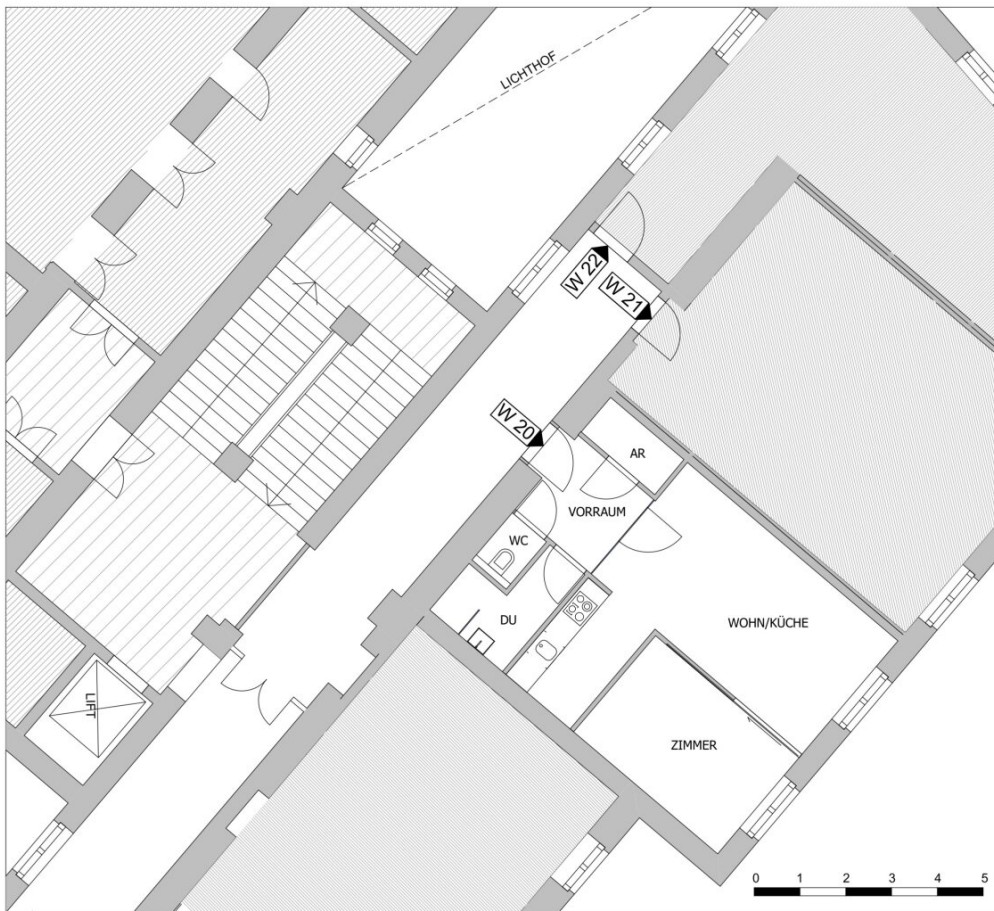


Mag. Gerald Bruchmann

EHL Wohnen GmbH
Waagner-Biro-Straße 124







A - 8010 GRAZ
GRAZBACHGASSE 39

3.STOCK
WOHNUNG
TOP 20
ca. 48 m²



Objektbeschreibung

****Ab 01.04.2026** Unbefristeter 2-Zimmer-Wohnungshit nahe Jakominiplatz**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Grazer Innenstadt. Vor der Haustür haben Sie die perfekte Infrastruktur mit mehreren Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem Radwegenetz Graz. Den Jakominiplatz erreicht man in 4 Gehminuten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Obergeschoss und besteht aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, einem Abstellraum, ein separates WC, sowie einem Vorraum.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ihre Ausstattung

- vollausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Parketten in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen und im Vorraum

zzgl. Heizkosten und Warmwasser € 77,44 brutto

Die Lage und Infrastruktur

Bus 32, 33, 34, 35, 40, 64, 64E, 66, 67E, 72, 74, 76U, N5, N6, N8, 300, 350, 351 ,352, 470, 500, X30, X31, X40, X41, X50

Straßenbahn: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 23, E

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap