

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



**Objektnummer: 3217**

**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**

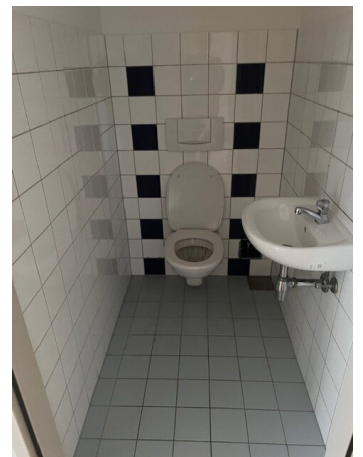
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +4366488319004

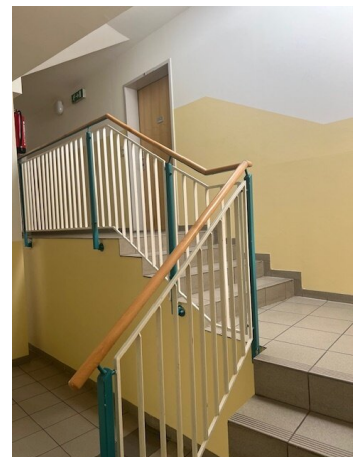
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



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 m² 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