

**Zentrale SINGLE-Wohnung mit Balkon in Innenhoflage -  
Obere Bahnstraße 53 - Top 11**



IMG-20250603-WA0269

**Objektnummer: 133142**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	27,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	429,79 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	276,00 €
<b>Kaltmiete</b>	303,60 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,72 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



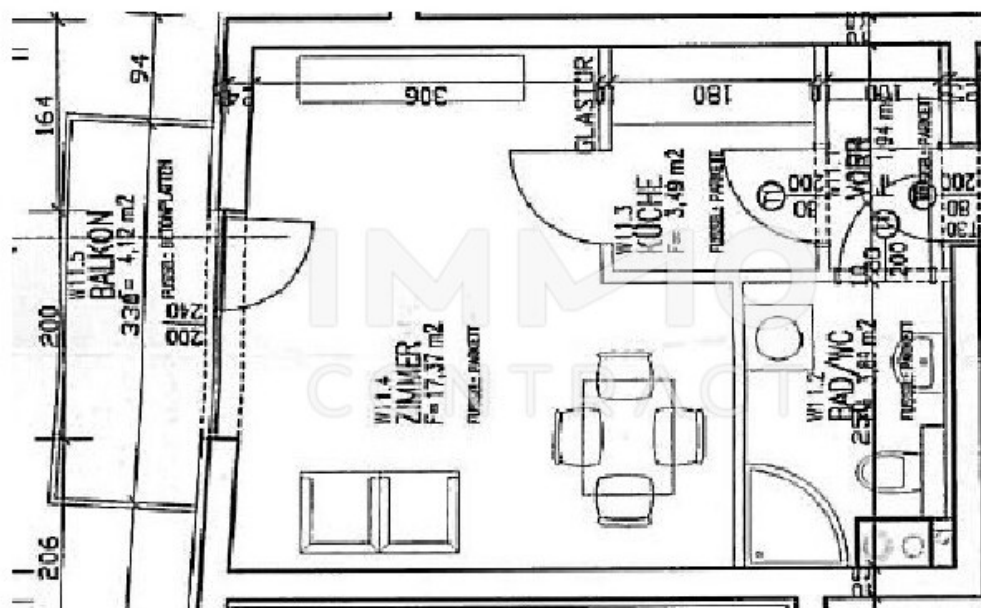
**Jan Sarkantyu**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a  
8041 Graz









## Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene, ca. 27,6 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im 3. Lift-Stock des Hauses Obere Bahnstraße 53 in zentraler Lage, nahe der Stadthalle. Raumaufteilung: Vorraum, Küche, Wohn.-/ Schlafzimmer, Badezimmer, Kellerabteil, Balkon. Ausstattung: Die Böden sind in erster Linie mit Laminat ausgestattet. Die Fenster sind aus Kunststoff. Der Küchenbereich ist möbliert. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung. Ein Kabel-TV-Anschluss und ein Telefonanschluss sind in der Wohnung auch vorhanden. Die Heizkosten sind nicht in den Betriebskosten enthalten und werden direkt vom Wärmelieferanten abgerechnet. Parken: "Grüne Zone". Die Anbindung an des öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.