

## **Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift am Opernring - Urbanes Wohnen im Herzen von Graz**



Gebäudeansicht

**Objektnummer: O2100167259**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Opernring
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,92 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	93,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Gesamtmiete	1.122,67 €
Kaltmiete (netto)	690,28 €
Kaltmiete	909,05 €
Betriebskosten:	218,77 €
Heizkosten:	102,26 €
Infos zu Preis:	

inkl. BK, Heizung und gesetzl. USt.

### Provisionsangabe:

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



















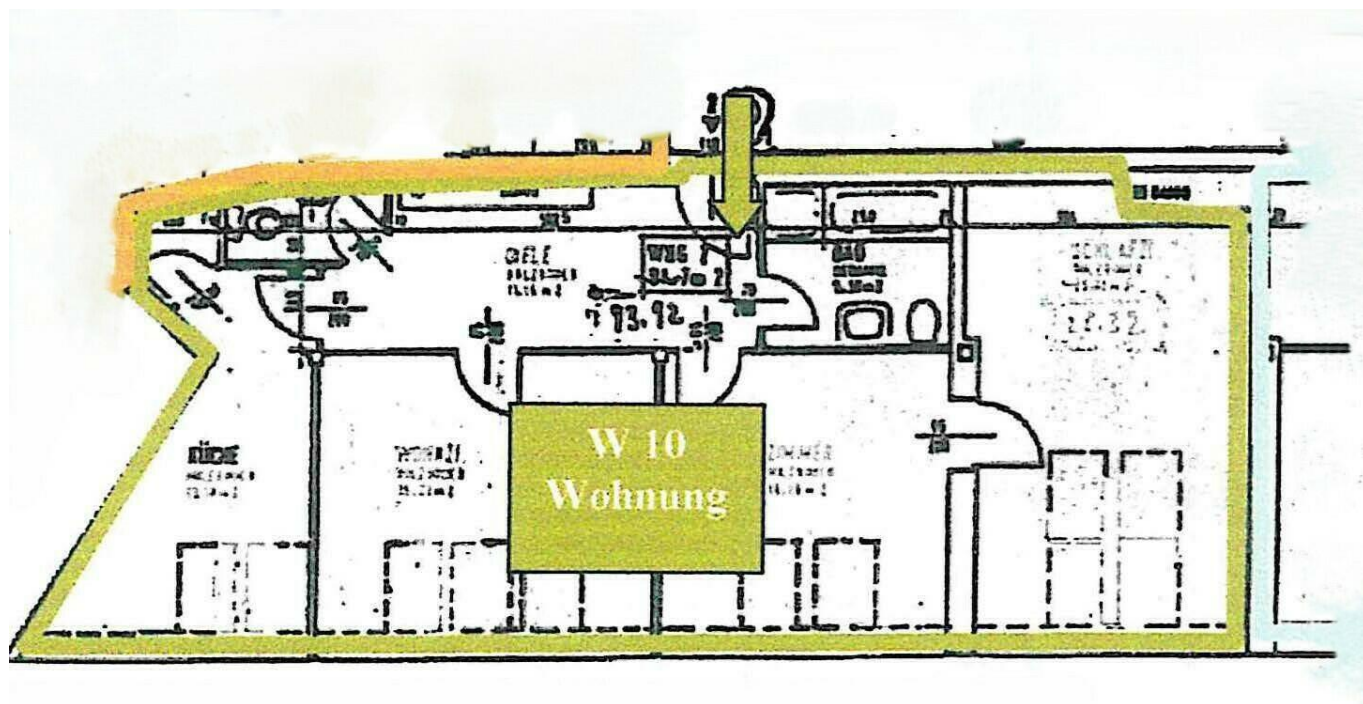














# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung am Opernring - Urbanes Wohnen im Herzen von Graz

Diese großzügige 3-Zimmer-Mietwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Graz - direkt am **Opernring (8010 Graz)** - und bietet urbanes Wohnen mit besonderem Flair.

Die Wohnung liegt im **ausgebauten Dachgeschoss** (mit Lift) eines gepflegten Gründerzeithauses und verfügt über eine **Wohnfläche von 93,92 m<sup>2</sup>** mit Blick über den Stadtpark und die Dächer der Grazer Innenstadt.

### Ausstattung & Raumaufteilung

- Vorraum / Flur
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Wohnküche mit voll ausgestatteter Einbauküche
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich in einem **soliden, gepflegten Zustand** und überzeugt mit **Holzböden, Isolierglasfenstern in Holzoptik** sowie einem **hellen Badezimmer** mit Wanne und Dusche. Das Haus selbst präsentiert sich in gutem Erhaltungszustand, typisch für die charmante Gründerzeitarchitektur.

### Lage & Umfeld

Die Lage am **Opernring** zählt zu den absoluten Highlights dieser Immobilie: Nur wenige Schritte trennen Sie von der **Innenstadt, Oper, dem Stadtpark**, zahlreichen **Restaurants, Cafés** und **Einkaufsmöglichkeiten**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet - Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der zentralen Lage genießen Sie eine **angenehm ruhige Wohnatmosphäre**.

### Zusätzliche Merkmale

- Aufzug im Haus
- Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus (Zone mit Parkberechtigung)

Diese Wohnung ist ideal für Mieter, die das **urbane Stadtleben** und die **Zentralität einer erstklassigen Adresse** schätzen, zugleich aber **Charme und Geschichte** einem perfekten Neubau vorziehen.

**Erleben Sie das besondere Wohngefühl am Opernring - mitten in Graz!**

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.