

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Graz**



**Objektnummer: 92659**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vinzenz-Muchitsch-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmieta	675,00 €
Kaltmiete (netto)	422,61 €
Kaltmiete	613,64 €
Betriebskosten:	191,03 €
USt.:	61,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Gerald Bruchmann**

EHL Wohnen GmbH  
Waagner-Biro-Straße 124









A - 8020 GRAZ  
VINZENZ-MUCHITSCH-  
STRASSE 34

ERDGESCHOSS  
WOHNUNG

TOP 5  
ca. 49 m<sup>2</sup>  
TERRASSE ca. 5 m<sup>2</sup>



0 1 2 3 4 5  
M 1:100

**ORAG**  
Immobilien. Seit 1871.

Herrengasse 17, A-1010 Wien, Tel.: +43 (0) 1/ 534 73 - , F.

gez.: GA

18.04.2



# Objektbeschreibung

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Graz!

Die Vinzenz Muchitsch Straße befindet sich im charmanten Bezirk Gries in Graz. Diese Wohnung repräsentiert den authentischen Charme der Straße und bietet ein angenehmes städtisches Leben in einer guten Lage.

Die geräumige Wohnung präsentiert sich in einem gemütlichen und einladenden Ambiente. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Diese Wohnung, die sich in einem guten Zustand befindet, bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihrem eigenen Stil zu gestalten und anzupassen. Sie besteht aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, einem separaten WC, einem Abstellraum sowie einem Vorraum. Die westseitig gerichtete Terrasse runden die Wohnung perfekt ab.

Durch die Fenster eröffnet sich ein Blick auf die Umgebung der Vinzenz Muchitsch Straße.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar und erleichtern Ihre Mobilität innerhalb der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe sorgen für bequemen Zugang zu Alltagsgütern und kulinarischen Genüssen. Die Nähe zur Mur, schafft eine malerische Kulisse und bietet die Möglichkeit für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Der Augarten, welcher sich in Fußnähe befindet, bietet ebenfalls einen perfekten Ort der Erholung.

## Ihre Ausstattung

- Einbauküche mit Geschirrspüler und Backrohr mit 4 Kochplatten
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Abstellraum und Schrankraum
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen in den Nassräumen und im Vorraum

## Die Lage und Infrastruktur

Bus 39, 50, 52, 67

Straßenbahn: 671, 5, N05

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heiz und Warm-/ Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

## 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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap