

## Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung in Graz



Objektnummer: 92657

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:	48,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Gesamtmiete	645,00 €
Kaltmiete (netto)	396,51 €
Kaltmiete	586,36 €
Betriebskosten:	189,85 €
USt.:	58,64 €
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

3. OBERGESCHOSS  
WOHNUNG

TOP 44  
ca. 48 m<sup>2</sup>



**ORAG**  
Immobilien

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

gez.: SA

05.03.2



# 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.

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