

**+++ DIE PERFEKTE 2ER WG +++ Schöne Wohnung mit 2 gleich großen Zimmern und Extraküche mit Essbereich  
Nähe Lendplatz**



**Objektnummer: 3276**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8020 Graz                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1988                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 49,80 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,20                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 799,14 €                         |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 510,45 €                         |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 626,25 €                         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 115,80 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 91,88 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 81,01 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

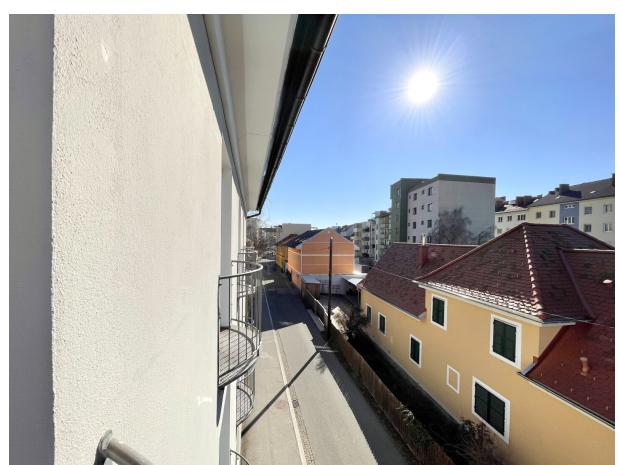
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

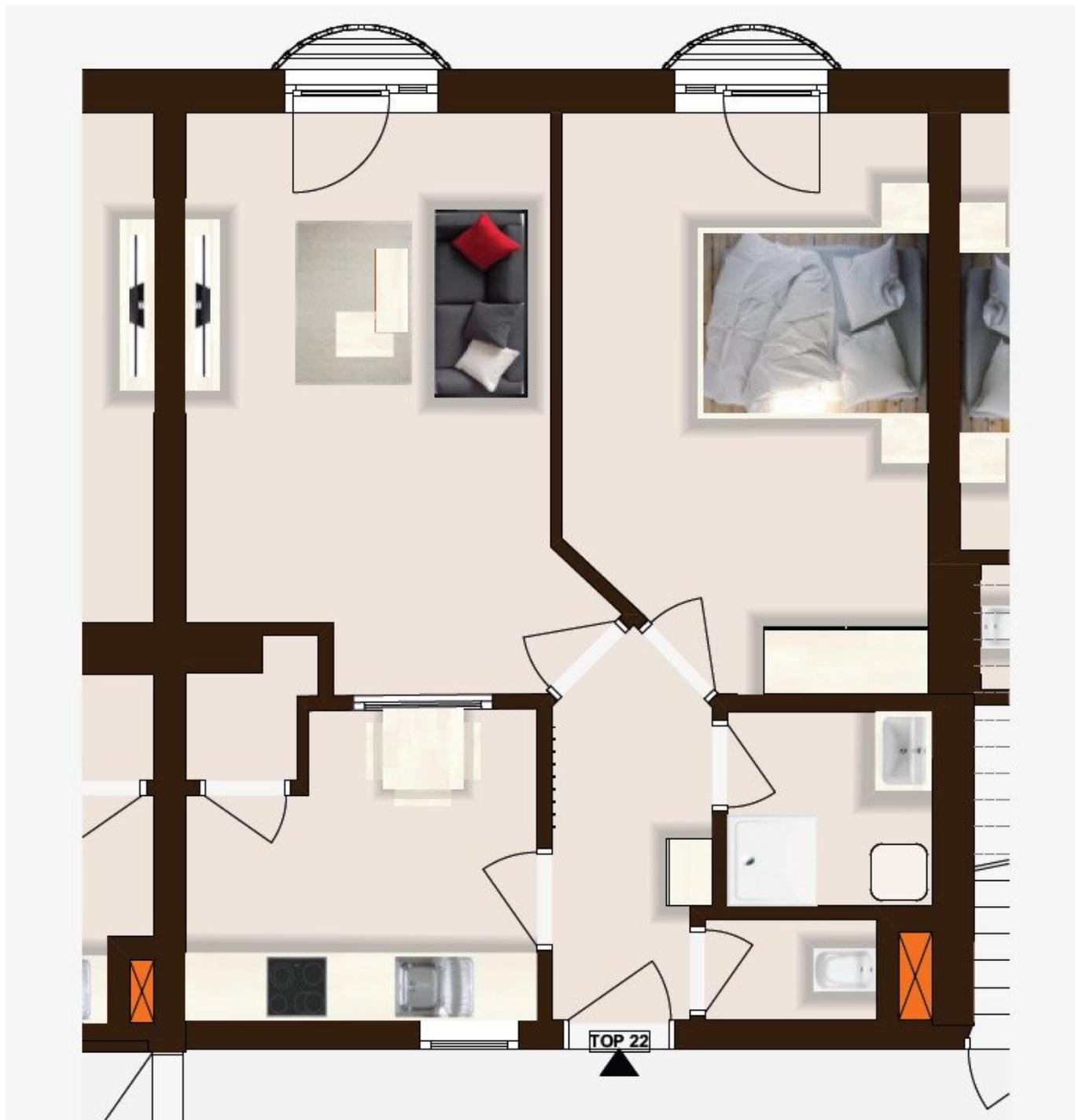


**Pascal Pototschnig**









## Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung eignet sich **perfekt als 2er WG**. Die Immobilie verfügt über **zwei Zimmer mit fast identischer Größe**, welche getrennt begehbar und mit **jeweils einem französischen Balkon** ausgestattet sind. Weiters teilt sich die Wohnung in eine **Extraküche** samt Essbereich und **Abstellraum**, einen Vorraum und ein **modernes Badezimmer** sowie ein **getrennt begehbares WC** auf.

Durch die Ausrichtung der Räume nach **Südwesten** genießt die Wohnung **ganztägiges Sonnenlicht**. Weiters befindet sich im Gebäude auch ein **Fahrradabstellraum**, welcher den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Je nach Verfügbarkeit können auch ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) zusätzlich angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken.

Ein **sehr ruhiger Innenhof** rundet das Angebot ab und lädt die Bewohner zum Verweilen ein. Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie **fußläufig** den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Folgende **Bildungseinrichtungen** können **rasch mittels Öffis/Fahrrad erreicht** werden:  
Karl-Franzens-Universität nach 19/13 Minuten  
Technische Universität nach 24/15 Minuten  
Medizinische Universität nach 30/21 Minuten  
FH Joanneum nach 21/16 Minuten  
FH Campus 02 nach 17/13 Minuten

Im Mietpreis **von rund 799,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt*

*erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesR.*

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap