

**Traumhafte Maisonette-Wohnung im Herzen von Graz  
Nähe Dietrichsteinplatz**



**Objektnummer: 3275**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Münzgrabenstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	68,63 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,06 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.146,82 €
Kaltmiete (netto)	748,61 €
Kaltmiete	963,42 €
Betriebskosten:	166,70 €
Heizkosten:	72,55 €
USt.:	110,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**

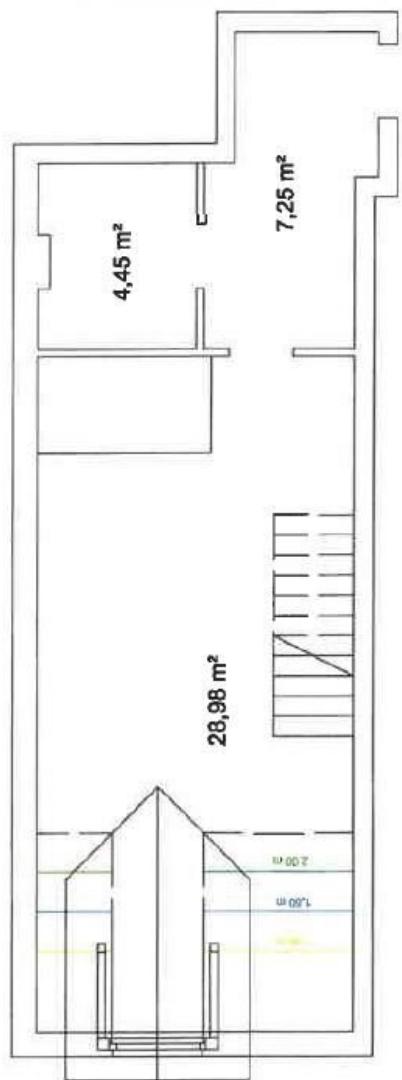
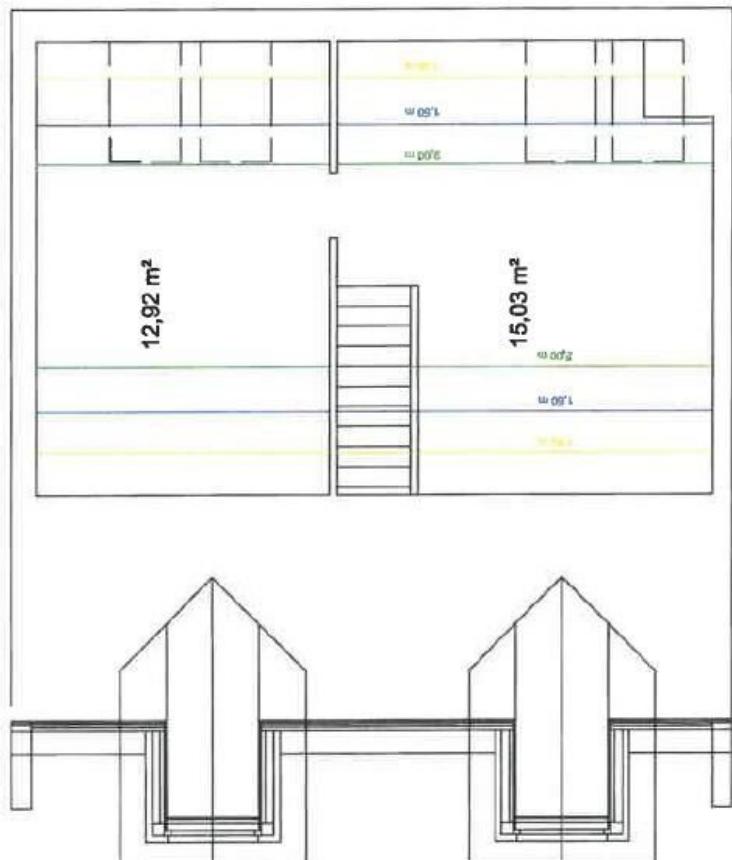
Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz











**TOP 20**

# Objektbeschreibung

Die **moderne 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich **im Herzen von Graz** - mit perfekter Anbindung an alle **öffentlichen Verkehrsmittel** (wenige Gehminuten vom Dietrichsteinplatz sowie Jakominiplatz entfernt). Insbesondere für **Studierende der Technischen Universität Graz** ist Lage der Wohnung interessant.

Der **Grundriss** teilt sich in:

- Vorräum/Gang
- Bad inkl. WC
- offenes Wohnzimmer inkl. moderner Küche (untere Etage)
- Galerie mit Platz für Büro (obere Etage)
- großzügliches Schlafzimmer (obere Etage)

Ein besonders **angenehme und lichtdurchflutete Atmosphäre** wird durch die **nach Westen ausgerichteten Fenster** im Wohnraum erreicht.

Betreten wird das Wohnhaus über einen Innenhof. Mit dem Lift gelangen Sie in das 3. Obergeschoß des Hauses, in dem die Wohnung befindet. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert und weist einen modernen Zustand auf. Die Küche ist neuwertig und mit einem Geschirrspüler ausgestattet.

Nur wenige Meter entfernt von der Wohnung liegen **sämtliche wichtige Einrichtungen** wie Supermärkte, Drogeriemärkte, Bäckerei, Bank, Apotheke, Ärzte und Restaurants. Auch der **grünen Lungen der Stadt** ist man nicht weit - der **Stadtpark** mit seiner großzügigen Grünflächen befindet sich nur ca. 450m entfernt.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung vom Charme dieses Einzelstücks!**

## **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 GesbR.*

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap