

**++LAGE++ Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Schillerplatzes - Graz St. Leonhard**



**Objektnummer: 2707**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	52,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,77
<b>Gesamtmiete</b>	842,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	511,00 €
<b>Kaltmiete</b>	709,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,00 €
<b>Heizkosten:</b>	49,00 €
<b>USt.:</b>	84,70 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

PP im Freien bereits inkludiert

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

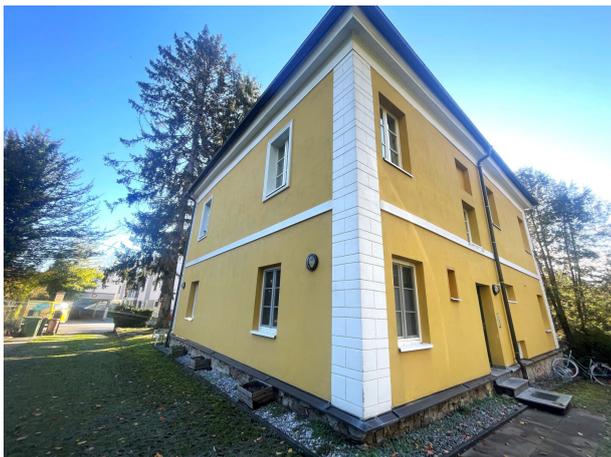
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**







## Objektbeschreibung

*Wohnen in der Nähe des Zentrums? Und die Infrastruktur und zentrale Lage genießen?  
Wir können Ihnen bei Ihren Wünschen helfen.*

Die Wohnung zeichnet sich durch hohe Decken und Parkettböden aus und bietet somit ein charmantes und authentisches Wohngefühl.

**Die angebotene 2-Zimmer Altbauwohnung mit rd. 53m<sup>2</sup>** im 1.OG besticht durch ihren charmanten und zeitlosen Charakter.

Beim Betreten der Wohnung tritt man in **einen geräumigen Vorraum**, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhaufbewahrung bietet.

Die Wohnung beeindruckt mit einer **großzügigen Wohnküche**, die der Mittelpunkt des Wohnens und Essens ist.

Hier können Mahlzeiten zubereitet und gemeinsam genossen werden. Die Wohnküche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch und Stühle und schafft eine einladende Atmosphäre.

Diese Wohnung teilt sich in:

- Vorraum
- Wohnküche inkl. Essbereich
- Abstellraum
- Bad mit Badewanne + extra WC
- Schlafzimmer

**Die Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Heizkosten) macht rd. 843 € /Monat aus.  
Ein Parkplatz im Freien ist ebenfalls im Preis inbegriffen.**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?**

*Gerne vereinbaren wir einen Termin vor Ort, um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap