Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Keller

Küche

Objektnummer: 1665_7574

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	50,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,37
Gesamtmiete	723,66 €
Kaltmiete (netto)	436,36 €
Kaltmiete	653,66 €

Ihr Ansprechpartner

Nina Renner

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 296 000
H +43 664 86 34 554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

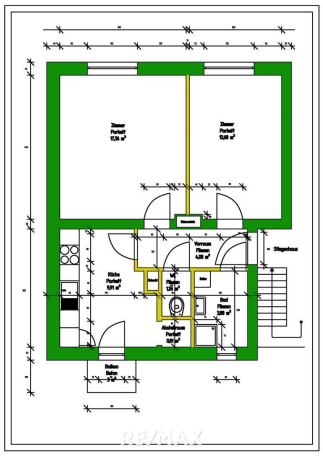
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Eckdaten:
Wohnfläche: 50,60 m²
Lage: Erdgeschoss
Ausstattung: Parkettboden, Balkon, separate Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, WC und Bad, Kellerabteil

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in der Draisgasse bietet eine durchdachte Raumaufteilung, einen Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof sowie zahlreiche praktische Annehmlichkeiten wie einen eigenen Kellerbereich und mehrere Parkmöglichkeiten. Ideal für Singles, Paare oder Pendler, die eine Kombination aus Komfort, Funktionalität und zentraler Lage suchen.

Raumaufteilung
• Wohnzimmer: Lichtdurchflutet und geräumig, ideal für gemütliche Stunden oder als Arbeitsbereich.
• Schlafzimmer: Ruhig gelegen und mit ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank.
• Küche: Separat und funktional gestaltet, mit Platz für Stauraum und Geräte.
• Badezimmer: Modern und gepflegt, WC separat.
• Böden: Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen für ein warmes Wohnambiente.
• Balkon: Privater Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
• Keller: Ein eigenes Kellerabteil gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Besonderheiten
• Erdgeschoss: Bequemer und barrierefreier Zugang.
• Parkplätze: Bei Bedarf, gibt es eine Parkmöglichkeit im Innenhof
• Innenhofblick: Ruhe und Erholung garantiert.
• Stauraum: Der zusätzliche Kellerbereich macht die Wohnung besonders praktisch.

Lage und Umgebung
Die Draisgasse befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Graz, die durch ihre ruhige Atmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt:
• Verkehrsanbindung: Der Grazer Ost-Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen der Linien 4, 6, 34, 82, N4, was die Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile unkompliziert macht.
• Einkaufsmöglichkeiten: Die Grazer Messe, McDonalds, Nahversorger, Supermärkte und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe.
• Freizeit und Erholung: Fitnessstudios, kleine Cafés und Restaurants bieten viele Möglichkeiten zur Entspannung.

• Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Konditionen
• Vertragsdauer: 3 Jahre
• Miete: 480 EUR (Hauptmietzins) + 173,66 EUR (Betriebskosten)
+ 70 EUR (Heizkosten)
• Kaution: 3000 EUR
• PKW-Abstellplatz auf Anfrage (50 EUR+ 20% Ust./ Monat)
• Keine Haustiere
• Max. 2 Personen

Zusammenfassung
Diese Wohnung bietet ein Rundum-sorglos-Paket: Eine praktische Raumaufteilung, ein Balkon mit Innenhofblick, Parkmöglichkeiten und ein eigener Kellerbereich sorgen für ein komfortables und entspanntes Wohnen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	436,36	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	157,87	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	58,33	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	71,1	
Gesamtbetrag	€	723,66	
Heizwärmebedarf:	85.0 kW h/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedar	C		

f:
Faktor G 1.37
esamten
ergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor G
esamten
ergieeffi
zienz: