

## **Charmante Wohnung für Studenten mit Traum-Aussicht!**



Mietwohnung Graz 9

**Objektnummer: O2100163932**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Neuholdaugasse 32                        |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                                |
| Baujahr:                      | 1956                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Wohnfläche:                   | 46,00 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:                 | 46,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 105,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,52                            |
| Kaufpreis:                    | 149.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 162,55 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH  
Franz-Josef-Straße 42/5  
8200 Gleisdorf



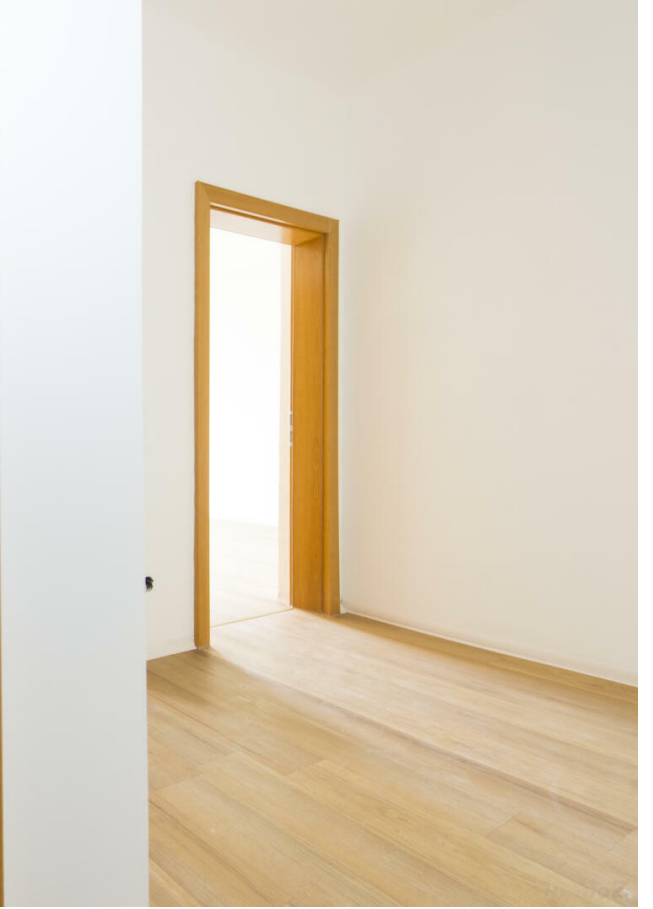
ImmoZ



















## Objektbeschreibung

Diese moderne **46 m<sup>2</sup> große Wohnung** im 4. Stock mit Aufzug bietet den idealen Wohnraum für Studenten, die Wert auf Komfort und eine entspannte Atmosphäre legen. Die Wohnung ist in **äußerst gepflegtem Zustand** und wurde kürzlich umfassend saniert.

**Moderne Ausstattung:** Freuen Sie sich auf eine **nagelneue Küche**, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist und Ihnen ein komfortables Kocherlebnis bietet. Neue Böden und **Kunststofffenster mit Außenrollos** sorgen für eine optimale Isolierung und ein angenehmes Wohnklima.

**Atemberaubender Ausblick:** Ein echtes Highlight dieser Wohnung ist der **Balkon mit unvergleichlicher Aussicht**. Genießen Sie den Blick auf das Augartenbad, den Augartenpark und den beeindruckenden Plabutsch. Hier können Sie nach einem langen Tag an der Uni entspannen und die Seele baumeln lassen.

Die Lage der Wohnung ist äußerst ruhig und bietet zudem einen Gemeinschaftsgarten, in dem Sie sich entspannen oder Zeit mit Ihren Nachbarn verbringen können.

**Perfekte Raumaufteilung:** Die lichtdurchflutete Wohnung ist clever aufgeteilt und umfasst:

- Einen **Vorraum**
- Ein **Badezimmer mit Dusche**
- Ein **separates WC**
- Eine **Küche** sowie
- **Zwei Zimmer**, die ausreichend Platz zum Lernen, Entspannen und Genießen bieten.

**Zusätzlicher Stauraum:** Ein **Kellerabteil** steht Ihnen zur Verfügung, um Ihre persönlichen Gegenstände ordentlich zu verstauen.

**Ruhige Lage und Gemeinschaftsgarten:** Die Wohnung befindet sich in einer **sehr ruhigen Lage** und bietet einen **Gemeinschaftsgarten**, in dem Sie entspannte Stunden genießen oder sich mit Ihren Nachbarn austauschen können.

**Nutzen Sie diese Chance!** Sichern Sie sich diese fantastische Studentenwohnung mit ihrem einzigartigen Ausblick und ihrer modernen Ausstattung. **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause begeistern!

### Objektinformationen:

- Zimmer: 2
- Balkone mit ca. 2 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 46 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist der perfekte Rückzugsort für Ihr Studium und bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben in Graz benötigen.

### **Heizkosten**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Wichtiger Hinweis!**

**Die Wohnung ist bis zum 31.01.2027 vermietet und könnte Ihnen bis dorthin als Anlage dienen!** Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen!