

**Erstbezug nach Sanierung: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung im  
Bezirk Lend**



**Objektnummer: 2927**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,20
Gesamtmiete	805,97 €
Kaltmiete (netto)	518,70 €
Kaltmiete	633,27 €
Betriebskosten:	114,57 €
Heizkosten:	91,14 €
USt.:	81,56 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig



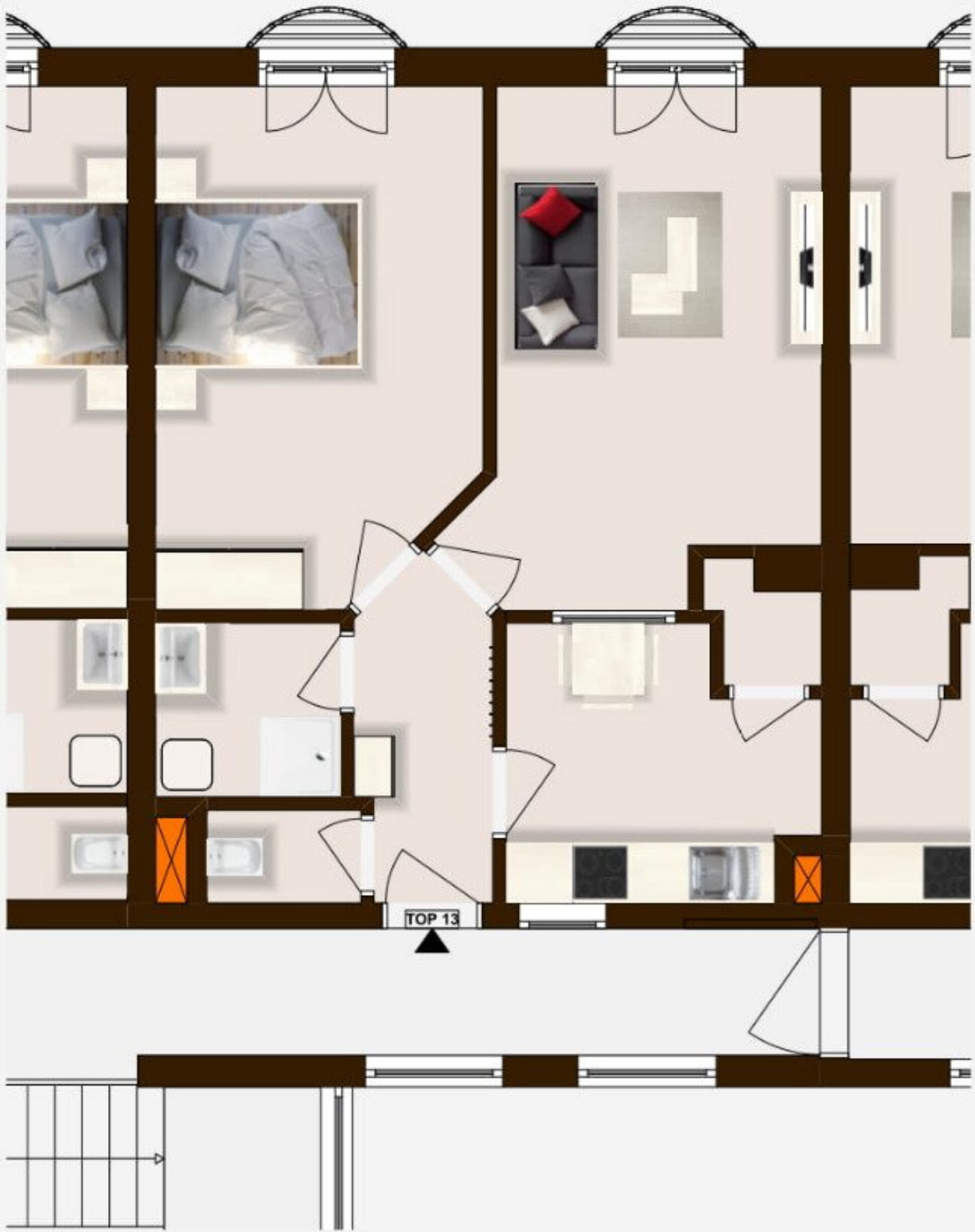












## Objektbeschreibung

Diese **helle Wohnung** eignet sich **perfekt für Singles, Paare oder 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.

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 806,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**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 <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap