# **Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe Jakominiplatz!**



Objektnummer: 83859

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Grazbachgasse

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8010 Graz
Baujahr: 1898

Zustand:GepflegtAlter:AltbauWohnfläche:46,00 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: F 182,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:E 2,58Gesamtmiete695,00 ∈Kaltmiete (netto)512,65 ∈Kaltmiete631,81 ∈Betriebskosten:119,16 ∈USt.:63,19 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



Mag. Gerald Bruchmann

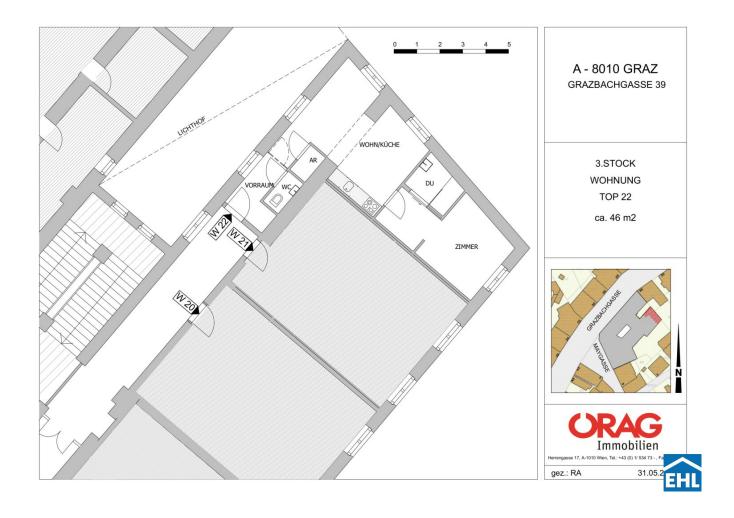
EHL Wohnen GmbH











# **Objektbeschreibung**

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe Jakominiplatz!

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in der Grazer Innenstadt. Vor der Haustür haben Sie die perfekte Infrastruktur mit mehreren Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem Radwegenetz Graz. Den Jakominiplatz erreicht man in 4 Gehminuten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnung selbst besteht aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, sowie einem Abstellraum und einem Vorraum.

#### **Ihre Ausstattung**

- gut ausgestattete Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- die Nassräume sind mit Fliesen ausgestattet

## Die Lage und Infrastruktur

Bus 32, 33, 34, 35, 40, 64, 64E, 66, 67E, 72, 74, 76U, N5, N6, N8, 300, 350, 351, 352, 470, 500, X30, X31, X40, X41, X50 Straßenbahn: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 23, E

Beziehbar ab: 01.06.2025

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten: 3 BMM Kaution, Vertragserrichtungskosten

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 <750m Krankenhaus <1.250m

## Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

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

# Sonstige

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

## Verkehr

Bus <250m Straßenbahn <250m Autobahnanschluss <4.500m Bahnhof <1.250m Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap