

**Erstbezug: geförderte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon -  
Wiener Straße 197c - Top 22**



IMG-20241106-WA0291

**Objektnummer: 127815\_22**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 197c
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	67,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	3,29 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	855,28 €
Kaltmiete (netto)	777,53 €
Kaltmiete	712,56 €
Betriebskosten:	129,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Böhm**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a  
8041 Graz











**GRAZ 8051**

Planstand: 16.07.2024

**TOP 22**

**3.Obergeschoss**

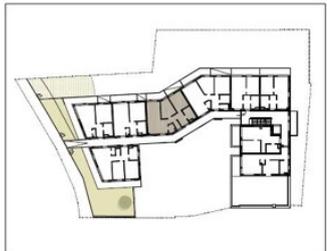
3-Zimmer

Nettonutzfläche 67,93m<sup>2</sup>

Balkon 6,23m<sup>2</sup>



Einrichtung beispielhaft  
vorbehaltlich Änderungen



## Objektbeschreibung

Diese ca. 67,93 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoß des Hauses Wiener Straße 197c in einer modernen, neu errichteten Wohnanlage. Mit der geräumigen Wohnküche und den beiden Schlafzimmern ist diese Wohnung ein perfektes Zuhause für Familien und Paare. Das helle, freundliche Ambiente und die moderne Ausstattung sorgen dafür, dass Sie sich hier mit Sicherheit wohl fühlen werden! RAUMAUFTEILUNG: Wohnküche, zwei Schlafzimmer, Bad/WC, WC, Abstellraum, Vorraum, Balkon AUSSTATTUNG : Die Wohnungen sind mit hochwertigen Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen sowie schönen Fliesenböden in den Bädern ausgestattet. Das Badezimmer ist unter anderem mit einer Dusche ausgestattet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt. Das Warmwasser wird ebenfalls zentral mit Fernwärme aufbereitet. Dieser Wohnung ist darüber hinaus ein Kellerabteil zugeteilt. LAGE: zentrale, schöne Lage in der Wiener Straße 197c HEIZUNG: die Heizkosten werden direkt vom Wärmelieferanten verrechnet und sind in den Betriebskosten nicht inkludiert! PARKEN: Es besteht die Möglichkeit, Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage anzumieten. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.