

## **SCHLOSSBERGBLICK - Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit Blick über Graz in zentraler Lage**



**Objektnummer: 2997**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strauchergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,91 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.114,45 €
Kaltmiete (netto)	773,76 €
Kaltmiete	990,03 €
Betriebskosten:	216,27 €
Heizkosten:	124,42 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig





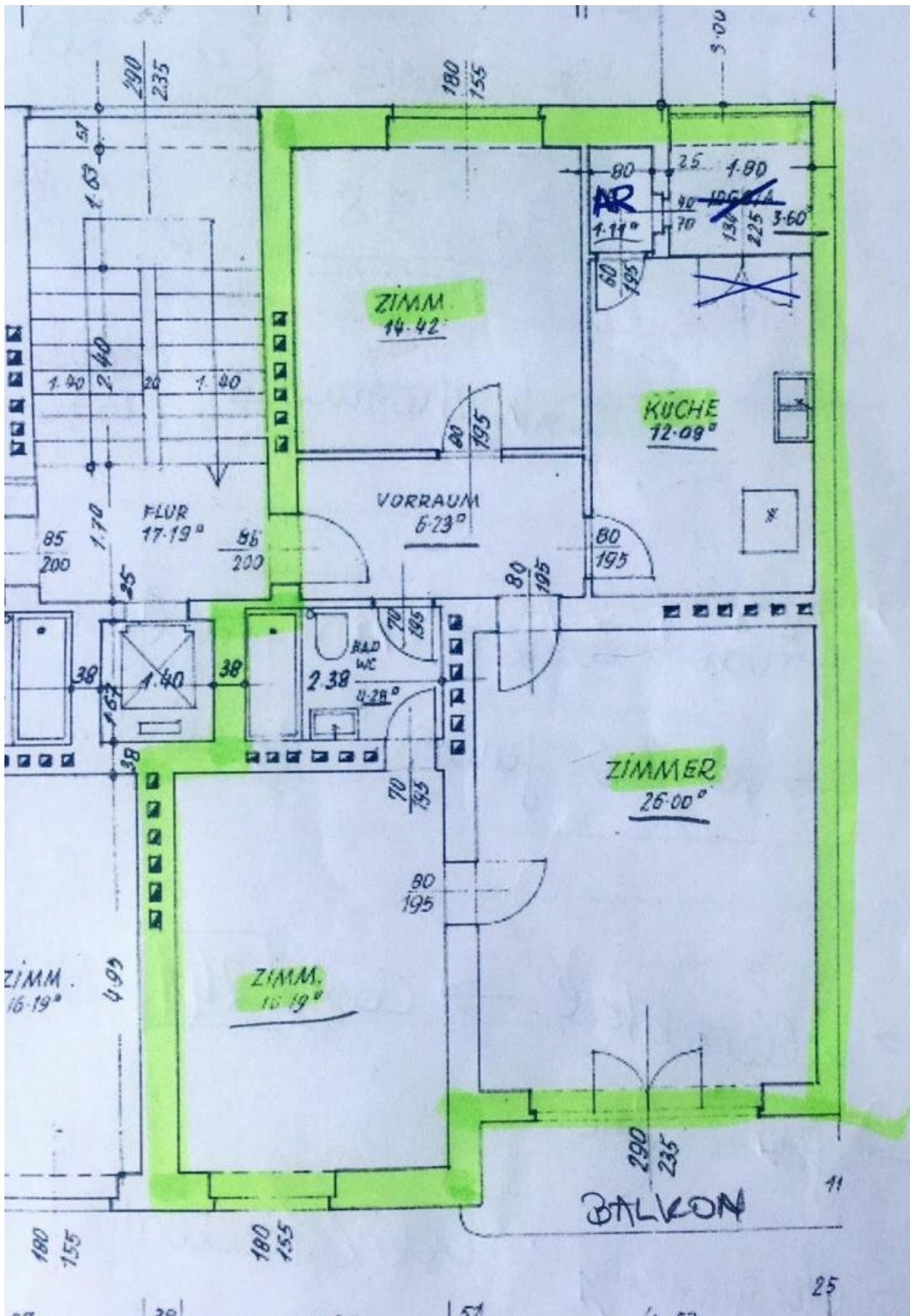












## Objektbeschreibung

Die **großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung** befindet sich **im Herzen von Graz** - mit perfekter Anbindung an alle **öffentlichen Verkehrsmittel** (wenige Gehminuten vom Lendplatz entfernt). Mit dem **Lift** gelangen Sie in das **10. Obergeschoß** des Hauses, in dem die Wohnung befindet. Eine besonders **angenehme und lichtdurchflutete Atmosphäre** wird durch die großzügigen Fensterflächen im Wohnraum mit **Blick auf den Schlossberg und den Uhrturm** erreicht.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert und weist einen **gepflegten Zustand** auf. Die Küche ist mit einem **Geschirrspüler** und einer **Waschmaschine** ausgestattet. Schöne Laminatböden, weiße Türen & Kunststofffenster und ein modernes Badezimmer bieten eine angenehme Wohlfühlumgebung. Die Wohnung kann teilmöbliert oder ohne Möbel übernommen werden.

Folgende Räume haben rd. 84m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bieten:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Abstellraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad + WC

Sowohl Pärchen und Familien, als auch Wohngemeinschaften können hier dank des effizienten Grundrisses ein Zuhause finden.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugehörig.

**Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst vom Charm dieser Immobilie zu überzeugen!**

*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 <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.750m  
Bahnhof <750m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap