

**Sportliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Parkplatz -  
schöne Aussicht ins Grüne on Top!**



Küche

**Objektnummer: 1665\_7473**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	59,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	799,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	799,90 €
<b>Kaltmiete</b>	799,90 €

## Ihr Ansprechpartner



### Lisa Pichler

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000  
H +43 677 63 13 45 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







WOHNUNG 12  
 59,66 M<sup>2</sup>

RE/PAW  
 03 87 11 11 11

## Objektbeschreibung

Die sportliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. und letzten Stock eines in ca. 1978 erbauten Wohnhauses und bringt eine Wohnfläche von ca. 59,66 m<sup>2</sup> mit, die sich wie folgt aufteilt: - Vorzimmer - Küche separat - Wohnzimmer mit Loggia - Schlafzimmer - Badezimmer - Toilette separat Die gemütliche Mietwohnung überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie der **ruhig gelegenen Loggia**. Zumal lässt sich in dieser Wohnung bei Bedarf eine 2er-WG einrichten, da zwei getrennte Zimmer gegeben sind. Für einen angenehmen und frischen Start wurde die Wohnung komplett neu ausgemalt sowie alle Lichtschalter ausgetauscht. Das Wohnhaus ist sehr zentral im Grazer Bezirk Andritz gelegen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar. Außerdem ist der Wohnung ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet und ein **Parkplatz inklusive einer Schrankenanlage** befindet sich ebenfalls direkt am Wohnungsgelände. **Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und kann schnell zu einem gemütlichen Zuhause verwandelt werden. Der angegebene Mietzins von € 799,90 versteht sich inklusive Betriebs - & Heizkosten sowie inklusive USt. Fühlen Sie sich angesprochen? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Eigentümer gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	799,9
Umsatzsteuer	€	0

---

Gesamtbetrag	€	799,9
--------------	---	-------

---

Heizwärmebedarfskoeffizient 40.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärmeleitfähigkeit B

Wärmeleitbedarfskoeffizient:

Faktor Gesamtwärmeleitfähigkeit 0.88

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Faktor Gesamtwärmeleitfähigkeit B

Wärmeleitfähigkeit:

Wärmeleitfähigkeit: