

## **Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Graz mit französischen Balkonen**



Wohn/Esszimmer

**Objektnummer: 1606\_16261**

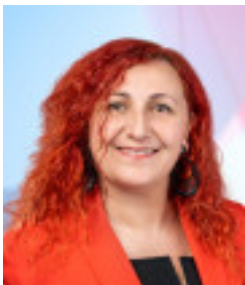
**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	54,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	760,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	452,15 €
<b>Kaltmiete</b>	675,19 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

## Ihr Ansprechpartner

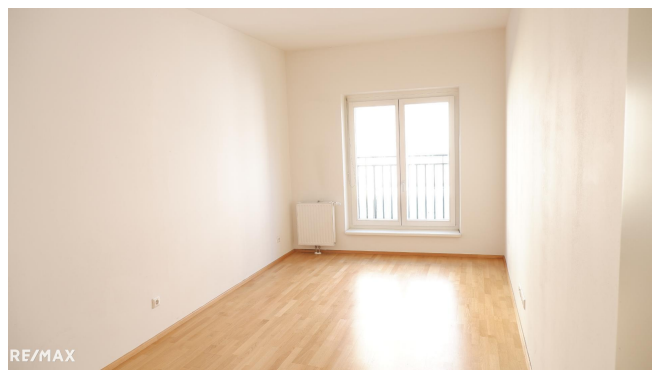


### Carmen Dragan

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 32 48 198

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







## Objektbeschreibung

Träumen Sie davon, mitten in Graz zu wohnen – nur wenige Schritte vom Jakominiplatz entfernt und dennoch in absoluter Ruhelage? Dann ist diese tolle Wohnung in einem modernisierten Gebäude mit Lift, Tiefgarage (Parkplatz gegen Aufpreis € 100 inkl. USt.) und einen privaten Park für Naturliebhaber genau das Richtige für Sie! b> Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung mit französischen Balkonen, einer Raumhöhe von ca. 2,80 m und riesigen Fenstern verleiht der Wohnung einen besonderen Charme und Eleganz. Die großen Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Ihre neue Wohnung im Überblick Flächenaufteilung: • Wohnzimmer mit Küche: ca. 22,79 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit einer modernen Küche • Schlafzimmer: ca. 15,29 m<sup>2</sup> • Badezimmer: ca. 5,10 m<sup>2</sup>, mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss • WC: ca. 1,84 m<sup>2</sup> • Abstellraum: ca. 1,16 m<sup>2</sup> • Vorraum: ca. 7,89 m<sup>2</sup> Ein zusätzlicher, individueller Abstellraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> im ersten Stock rundet das Wohnkonzept ideal ab. Zudem stehen den Bewohnern im ersten Stock ein Trockenraum sowie in der Tiefgarage ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum zur Verfügung. Hervorragende Infrastruktur! Die Lage bietet alles, was das Herz begehrt. In wenigen Schritten erreichen Sie den Jakominiplatz, den zentralen Knotenpunkt für Straßenbahn- und Buslinien. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Einkaufszentren, Banken und die Post sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Vielfältige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten! Genießen Sie die Nähe zu beliebten Grazer Highlights wie dem Schlossberg, der Murinsel, der Murpromenade, der Oper, dem Kunsthhaus sowie zahlreichen Galerien, Bars und Restaurants. Ein Ort zum Wohlfühlen! Diese Wohnung verbindet die Vorzüge eines urbanen Lebensstils mit der Ruhe einer grünen Oase. Der private Park des Gebäudes lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Bezug ab sofort möglich! Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	452,15	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	140,98	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	40,43	zzgl 20% USt.
Warmwasser	€	33,8	zzgl 10% USt.
Sonstiges	€	20,68	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	72,86	

-----  
Gesamtbetrag € 760,89  
-----

-----  
Heizwärmebe  
darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizw B  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.87

mtenergieeffiz  
ienz:  
Klasse Faktor B  
Gesamtenergi  
eeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)