

## Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil – Draisgasse, Graz



Wohnhaus Innenhof

**Objektnummer: 1665\_7575**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic 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>	43,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	652,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	409,09 €
<b>Kaltmiete</b>	596,70 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ben Tschiesche**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000

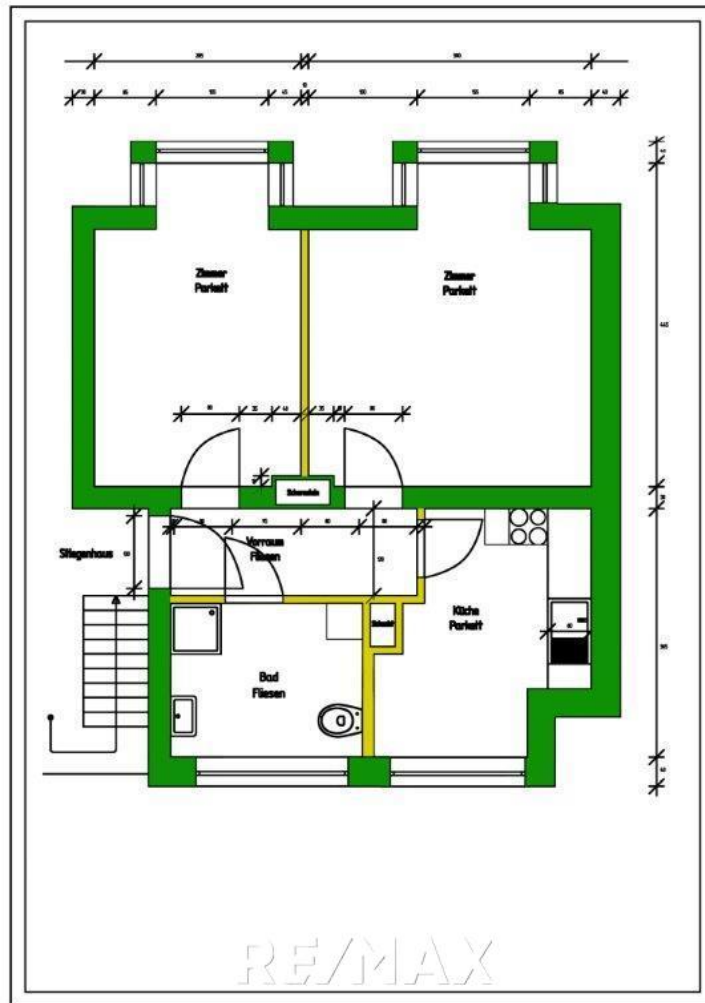
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Eckdaten:** Wohnfläche: 43,50 m<sup>2</sup> Lage: 3. Stock Ausstattung: Parkettboden, separate Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, WC und Bad, Kellerabteil Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung in der Draisgasse überzeugt mit einer intelligenten Raumaufteilung, hochwertigem Parkettboden und zusätzlichen Annehmlichkeiten wie einem eigenen Kellerabteil und mehreren Parkmöglichkeiten im Innenhof. Ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine ruhige und gut angebundene Wohnlage legen. **Raumaufteilung und Ausstattung** • Wohnzimmer: Freundlich und hell, bietet es ausreichend Platz für eine Wohn- und Arbeitsecke. • Schlafzimmer: Angenehm ruhig und gut geschnitten – perfekt für erholsame Stunden. • Küche: Separat gelegen und praktisch gestaltet, mit Platz für Geräte und Stauraum. • Badezimmer und WC: Modern und funktional, WC ist separat für zusätzlichen Komfort. • Böden: Der elegante Parkettboden verleiht der Wohnung eine einladende Atmosphäre. **Besondere Merkmale** • 3. Stock: Durch die Lage im oberen Geschoss genießen Sie mehr Ruhe und eine angenehme Aussicht. • Parkmöglichkeiten: Bei Bedarf, gibt es einen PKW Abstellplatz im Innenhof. • Kellerabteil: Der eigene Keller bietet zusätzlichen Stauraum und macht die Wohnung besonders praktisch. **Lage und Umgebung Die Wohnung in der Draisgasse befindet sich in einer gefragten Wohngegend von Graz, die durch ihre ruhige Atmosphäre und ausgezeichnete Infrastruktur überzeugt:** • **Verkehrsanbindung:** Der Grazer Ost-Bahnhof befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen der Linien 4, 6, 34, 82, N4, was die Anbindung an die Innenstadt und andere Stadtteile unkompliziert macht. • **Einkaufsmöglichkeiten:** Die Grazer Messe, McDonalds, Nahversorger, Supermärkte und Drogerien befinden sich in unmittelbarer Nähe. • **Freizeit und Erholung:** Fitnessstudios, kleine Cafés und Restaurants bieten viele Möglichkeiten zur Entspannung. • **Familienfreundlich:** Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar. **Konditionen** • **Vertragsdauer:** 3 Jahre • **Monatsmiete:** 450 EUR (Hauptmietzins) + 146,70 EUR (Betriebskosten) + 56 EUR (Heizkosten) • **Kaution:** 3000 EUR • **PKW-Abstellplatz auf Anfrage (50 EUR+ 20% Ust./ Monat)** • **Keine Haustiere** • **Max. 2 Personen**

**Zusammenfassung** Diese Wohnung vereint kompakte Wohnfläche mit optimaler Funktionalität und einem angenehmen Wohnkomfort. Die ruhige Lage im 3. Stock, der großzügige Kellerraum und die praktischen Parkmöglichkeiten machen sie zu einem idealen Zuhause für alle, die einen zentral gelegenen Rückzugsort in Graz suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese großartige Wohnung vorzustellen!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: **Miete €409,09 zzgl 10% USt. Betriebskosten €133,36 zzgl 10% USt. Heizkosten €46,67 zzgl 20% USt. Umsatzsteuer €63,58-----Gesamtbetrag €652,7**