

# PROVISIONSFREI – Lichtdurchflutete, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und KFZ- Tiefgaragenabstellplatz

8020 Graz, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 5799/13284



Wohnfläche ca.: 50 m<sup>2</sup> - Zimmer: 2



## PROVISIONSFREI – Lichtdurchflutete, moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und KFZ-Tiefgaragenabstellplatz

Objekt ID	5799/13284
Objekttyp	Wohnung
Adresse	Gallmeyergasse 8020 Graz Steiermark
Etage	1
Wohnfläche ca.	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Loggien	1
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Heizwärmebedarf (HWB)	23,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse A)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f <sub>GEE</sub> )	0,70 (Klasse A)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Kabel-/Sat-TV, Loggia, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Teilmöbliert, Tiefgarage
Mieterprovision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Kaution	2.582,77 EUR 2.582,77 €
Summe Miete netto	639,04 EUR
Gesamtmiete netto	639,04 EUR
Gesamtmiete brutto	639,04 EUR
Gesamtbelastung brutto	639,04 EUR



## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete, rund 50 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Erstbezugswohnung befindet sich zentral jedoch ruhig gelegen im 2. Liftstock einer modernen, neu errichteten Wohnanlage in der Gallmeyergasse/Reininghausstraße zwischen den beliebten Grazer Bezirken Eggenberg und Wetzelsdorf mit ausgezeichneter Infrastruktur und idealer öffentlicher Anbindung. Die Wohnung besticht besonders durch ihre hochwertige Ausstattung und die perfekte Raumaufteilung, bestehend aus Vorraum, großem Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, einem hellen Schlafzimmer, Badezimmer mit einer ebenerdigen Dusche und WC. **Vom Wohnzimmer und auch vom Schlafzimmer aus gelangt man auf die Loggia, welcher zum Entspannen im Freien einlädt. Die großen Fenster- und Glasflächen, welche die Wohnung mit Tageslicht durchfluten, schaffen ein sehr angenehmes Wohnambiente.** Die gesamte Wohnung wird komfortabel mittels Fußbodenheizung über Fernwärme beheizt und ist mit hochwertigem Parkettboden, der Vorraum und der Sanitärbereich sind mit wertigen, modernen Fliesen ausgestattet. **Die neue, hochwertige Küche bestehend aus E-Herd mit Ceranfeld und Dunstabzug, Kühlschrank, Gefrierschrank und Geschirrspüler ist zusätzlich um € 44,- brutto anzumieten.** Der Wohnung ist ein KFZ-Tiefgaragenabstellplatz zugehörig, welcher um € 99,- brutto anzumieten ist. Weiters ist der Wohnung ein Kellerabteil zugehörig und das Haus verfügt über eine hauseigene SAT-Anlage.

Mietpreis inkl. BK und USt., excl. HK

HK brutto: € 68,50

Sofern es sich bei Abschluss um einen gewerblichen Mieter handelt, ist die Anmietung provisionspflichtig.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



## Lage

Die Wohnung befindet sich sehr zentral gelegen in einer beliebten Grazer Wohngegend im Bezirk Eggenberg unmittelbar angrenzend an den Bezirk Wetzelsdorf. In wenigen Gehminuten erreicht man das Schloss Eggenberg sowie die Fachhochschule Joanneum. Die Lage bietet ausgezeichnete Infrastruktur und ist umgeben von genügend Gastronomiebetrieben, Lebensmittelgeschäften sowie Banken und Ärzten. Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft die unterschiedlichsten Kinderbetreuungsstätten. Die Anbindung an das öffentliche Netz ist Bestens, sodass man in wenigen Minuten die Innenstadt, die Universitäten, den Hauptplatz sowie die bekannten Grazer Naherholungsgebiete wie Plabutsch, Schöckl, Thalersee, Schloss Eggenberg und Schloss St. Martin erreichen kann.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





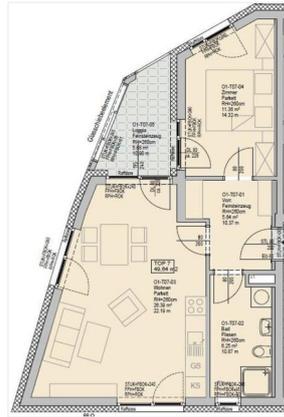
Bild



Bild



Bild



Bild

