

# Exposé

## Wohnung in Graz

**2-Zimmer-Altbauwohnung in zentraler & ruhiger Lage  
nahe Augarten – Top saniert, WG-tauglich**



Objekt-Nr. OM-390457

### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin

8010 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1900	Hausgeld mtl.	263 €
Zimmer	2,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen Grazer Altbaus in der Steyrgasse, im beliebten Bezirk Jakomini. Die Wohnung wurde im Jahr 2015 neu erbaut und unterliegt nicht dem MRG Vollanwendungsbereich. Sie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand.

Mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei getrennt begehbaren Zimmern sowie einer offenen Wohnküche eignet sich die Wohnung ideal für Paare, Singles oder WGs.

Derzeit ist die Wohnung befristet vermietet bis 31.08.2026 und eignet sich daher auch hervorragend als Anlageobjekt mit stabiler Mieteinnahme.

## Ausstattung

- Wohnung erbaut in 2015,
- Moderne DAN-Küche mit E-Geräten (Ceranfeld, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler)
- 2 getrennt begehbare Zimmer – ideal für WG oder Homeoffice
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC
- Laminat- und Fliesenböden, Fernwärmeheizung(Gas)
- Kellerabteil vorhanden
- Betriebskosten inkl. Rücklagefonds: ca. € 263,- / Monat

Heizkostenpauschale: ca. € 158,- / Monat

Derzeitige Mieteinnahme: € 707,- / Monat (Pauschalmiete inkl. BK & Heizung)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in der Steyrgasse – einer der begehrten Wohnlagen im Bezirk Jakomini.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Augarten, einer der größten und beliebtesten innerstädtischen Parks von Graz.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Apotheken, sowie öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinien und Busse) sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch die Grazer Innenstadt, der Jakominiplatz sowie die Universitäten in Graz sind schnell erreichbar – zu Fuß oder mit der Bim.

Die Lage ist somit ideal für Stadtmenschen, Student:innen oder Investoren mit Fokus auf gute Vermietbarkeit.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Wohnzimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Stiegenhaus

# Exposé - Grundrisse



STEYRERGASSE 146



HOCHPARTERRE TOP 15/2 M1:100 15092015