

# Exposé

## Wohnung in Graz

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



Objekt-Nr. OM-404845

#### Wohnung

Vermietung: **650 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin

Steyrergasse  
8010 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	60,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	263 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	158 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines klassischen Grazer Altbaus in der Steyrergasse, im beliebten Bezirk Jakomini. Die Wohnung wurde im Jahr 2015 neu erbaut und präsentiert sich somit 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.

## 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
- Mietzins: € 650,- / Monat (netto, umsatzsteuerbefreit)
- Betriebskosten-Akonto derzeit: ca. € 263,- / Monat inkl. Ust.
- Heizkosten-Akonto derzeit: ca. € 158,- / Monat inkl. Ust.
- Gesamtmiete derzeit: 1.071 € pro Monat (inkl. BK- und Heizakonto, exkl. Strom/Internet)
- Befristeter Mietvertrag auf 5 Jahre

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller

## Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße in der Steyrergasse – 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 oder Student:innen.

### **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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Badezimmer 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



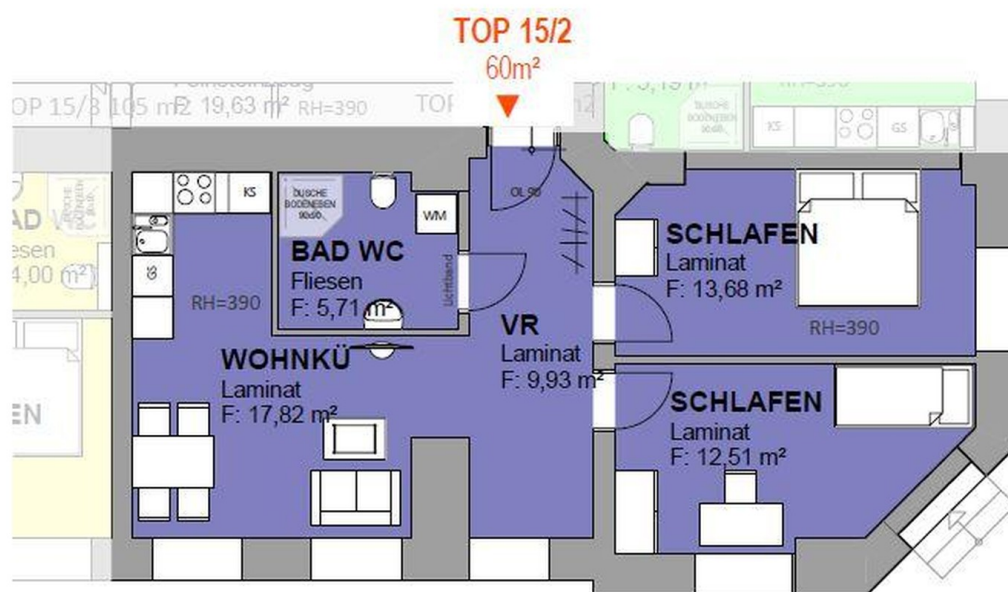
Vorraum



Eingangsbereich



# Exposé - Grundrisse



Grundriss