

# Exposé

## Wohnung in Graz

### 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Graz-Gries



Objekt-Nr. OM-415095

#### Wohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Gösweiner

Lazarettgasse 34  
8020 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1960	Summe Nebenkosten	314 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	245 €	Etage	4. OG
Heizkosten	69 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 4. Stock eines 2021 sanierten Wohnhauses befindet sich im beliebten Grazer

Bezirk Gries und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer sehr guten Infrastruktur.

## Ausstattung

Die ca. 75 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet ausreichend Platz, um Ihren individuelle Wohnträume zu verwirklichen:

- helle Küche
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- sonniger Balkon

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2021 umfassend saniert (Fassade, Balkone, Fenster) und befindet sich in sehr gutem Zustand.

2 neue Lifte im Gebäude sorgen für bequeme Erreichbarkeit.

Parkplätze im Hof können bei Verfügbarkeit genutzt werden.

Die Wohnung wird nach Abstimmung leer übergeben.

Die Küche und der weiße Einbauschränk im Schlafzimmer können umsonst übernommen werden.

Kosten monatlich:

- Mietzins: 700€ inkl. Ust.
- Betriebskosten : 245€ inkl. Ust.
- Heizkosten: 69€ inkl. Ust.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden öffentlichen Anbindung. Straßenbahn- und Buslinien sind schnell

erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, sowie Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich in

fußläufiger Nähe.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	26,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



WC



# Exposé - Galerie



Bad



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Balkon

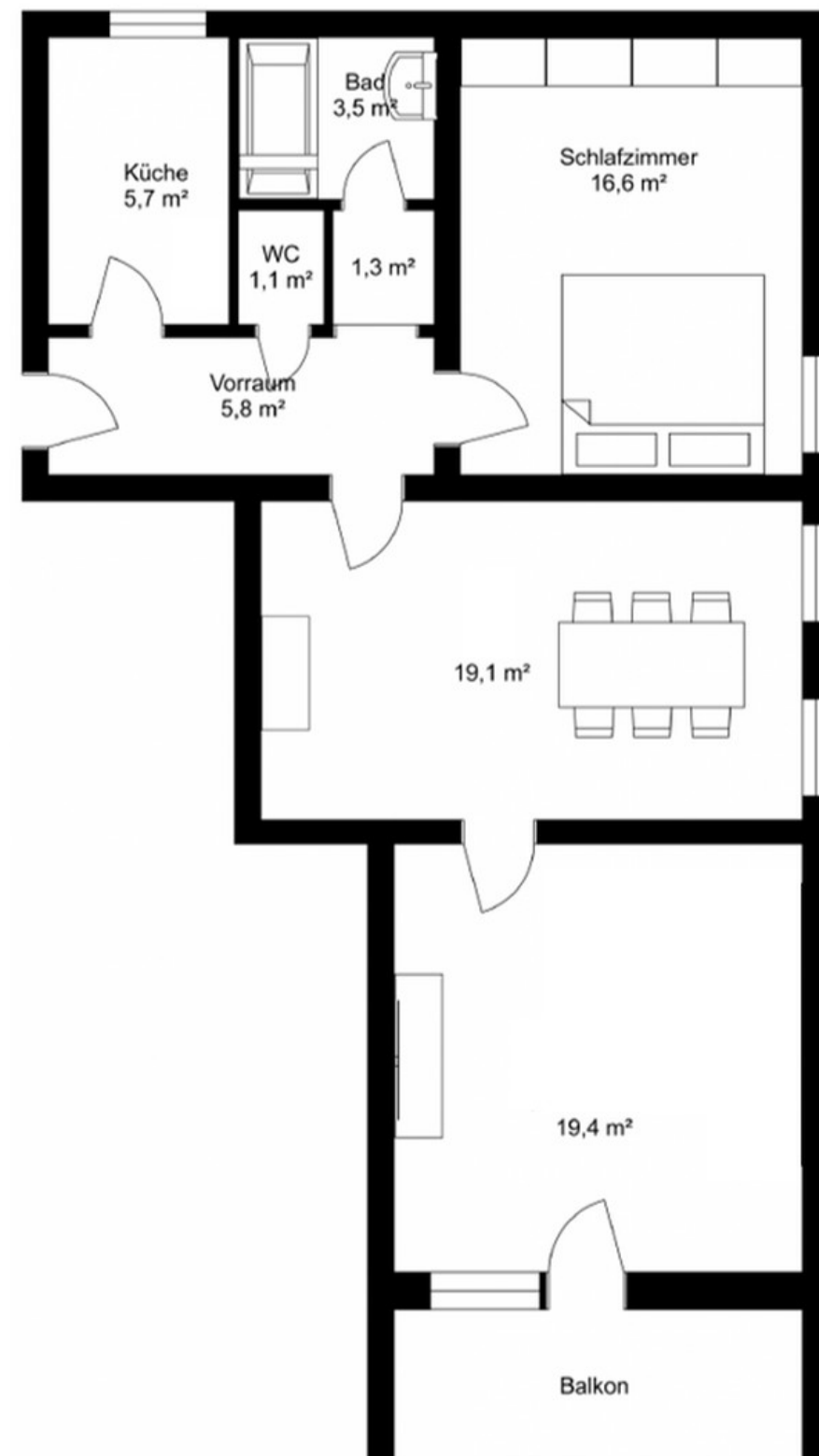


# Exposé - Galerie



Parkplatz Innenhof

# Exposé - Grundrisse



Grundriss