

Exposé

Wohnung in Graz

Erstbezug nach Generalsanierung: Stylisher 3-Zimmer- Wohnraum mit Balkon & Fernblick



Objekt-Nr. OM-415095

Wohnung

Vermietung: **780 € + NK**

Ansprechpartner:
Kevin Gösweiner

Lazarettgasse 34
8020 Graz
Steiermark
Österreich

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	4. OG
Nebenkosten	256 €	Stellplätze	1
Heizkosten	73 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	329 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Frisch renoviert – Modernes Flair – Erstbezug nach Sanierung!

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in der Lazarettgasse! Diese ca. 75 m² große 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss (mit zwei neuen Liften erreichbar) wurde gerade erst aufwendig generalsaniert und wartet auf ihre neuen Bewohner.

Die Highlights der Sanierung auf einen Blick:

- Exklusives Bad & WC: Komplett neu gestaltet mit modernen Fliesen, einer eleganten Dusche, Handtuchheizkörper und praktischem Waschmaschinenanschluss. WC separat.
- Neue Marken-Küche: Eine komplett neue, moderne Einbauküche ist bereits installiert und lädt zum Kochen ein.
- Hochwertige Böden: In der gesamten Wohnung wurden die Böden entweder komplett neu verlegt oder meisterhaft geschliffen und versiegelt.
- Technik auf neuestem Stand: Die gesamte Elektrik wurde fachmännisch erneuert.
- Innentüren: Alle Innentüren wurden saniert und fügen sich perfekt in das moderne Gesamtbild ein.

Ausstattung

Die ca. 75 m² 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 gesamte 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, Badezimmermöbel und der weiße Einbauschränk im Schlafzimmer können umsonst übernommen werden.

Kosten monatlich:

- Mietzins: 780€ inkl. Ust.
- Betriebskosten : 256€ inkl. Ust.
- Heizkosten: 73€ 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	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1960
HWB	24,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,85
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



WC



Wohnzimmer / Esszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Vorraum



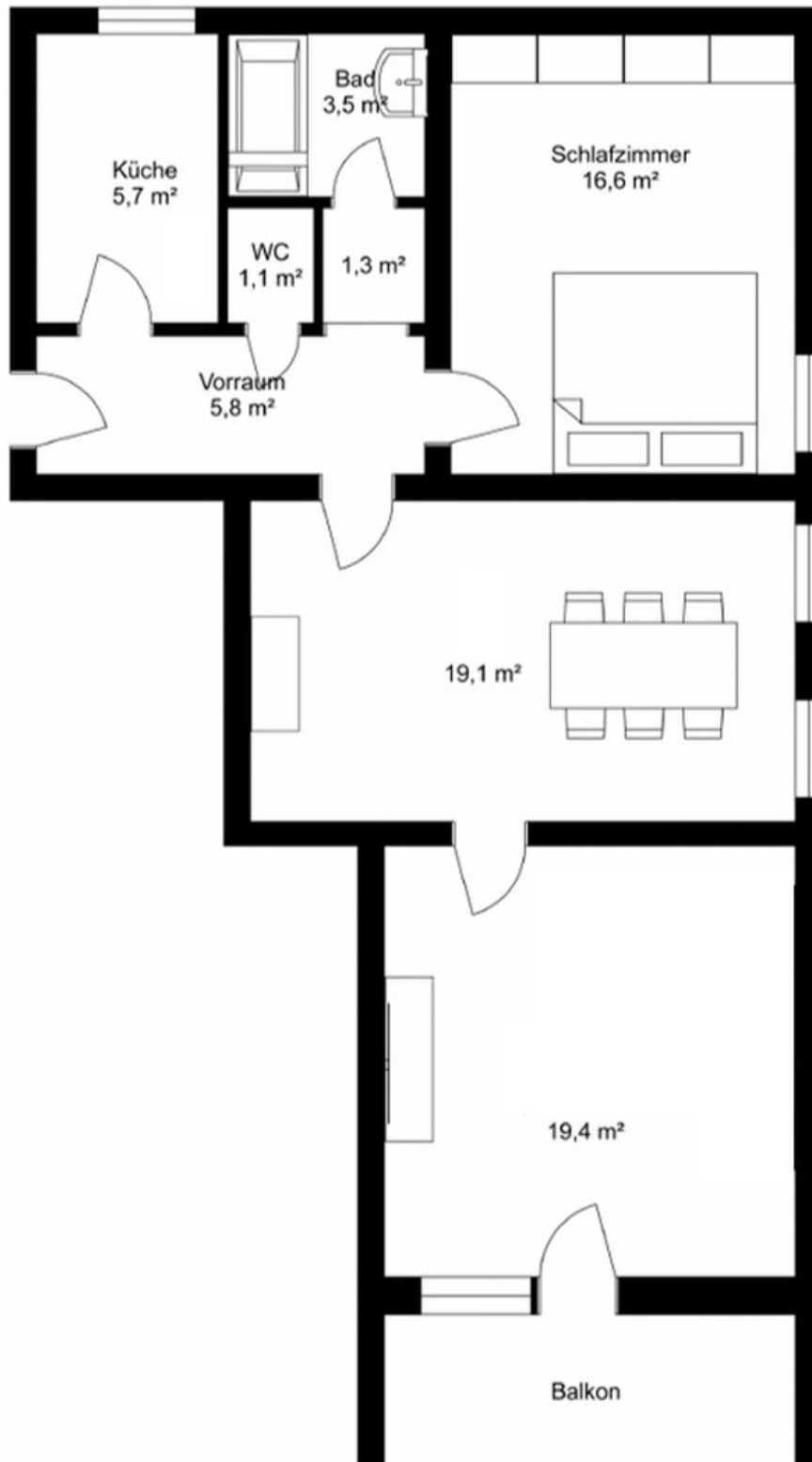
Balkon

Exposé - Galerie



Parkplatz Innenhof

Exposé - Grundrisse



Grundriss