

# Exposé

## Wohnung in Graz

**Schöne 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia am  
Hasnerplatz – ab April zu mieten**



Objekt-Nr. OM-430399

### Wohnung

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:  
Josef Thurnes

Willhelm-Kienzl-Gasse 25  
8010 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1991	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine charmante ca. 80 m<sup>2</sup> große Altbauwohnung (Jugendstil) im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Wilhelm-Kienzl-Gasse 25, 8010 Graz. Die Wohnung besticht durch ihren klassischen Altbaucharme, hohe Räume und eine Loggia.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

ca. 80 m<sup>2</sup>

2 großzügige Zimmer

Küche mit Einbauküche

Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine

Vorraum, Loggia

4. Stock, kein Lift

## Ausstattung

Ausstattung

Einbauküche inkl. Geräten

Bad mit Dusche und Waschmaschine

Gasheizung

Altbautypische Raumhöhe und große Fenster

### Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Miete und Kosten:

Hauptmietzins (Kaltmiete): 600 € pro Monat

Betriebskosten: 225 € pro Monat

Gesamtmiete: 825 € pro Monat

Zzgl. Strom und Heizung (Gas), diese sind direkt mit dem Energieanbieter abzurechnen

## Lage

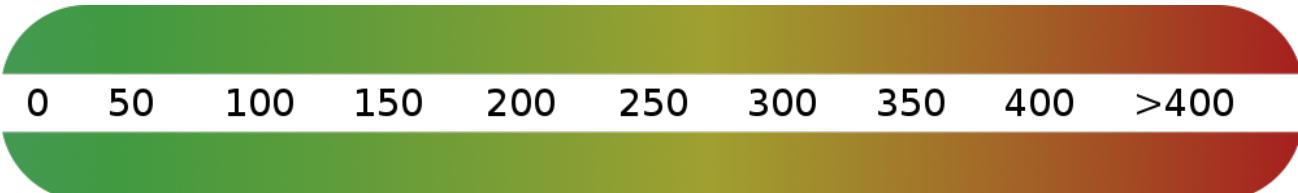
Die Wohnung befindet sich in beliebter Wohnlage in Geidorf (ca. 10 Gehminuten vom Hauptplatz). Nahversorgung, öffentliche Verkehrsmittel, Gastronomie sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	130,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Gang

# Exposé - Galerie



Küche (Kühlschr. Geschirrsp.)



Küche Herd

# Exposé - Galerie



Küche Loggia



Küche

# Exposé - Galerie



Gang



Bad/WC Dusche Waschm.



Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse

