

8020 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/322

Graz-Nähe Citypark: Ideal für Singles & Paare – 2-Zimmer-Wohnung, gefördert, unbefristet mit Loggia und bester Anbindung!



Ihre Ansprechpartnerin

Jasmin Hauber

+43 664 5175604 | jasmin.hauber@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 68,27 m²

Etage: 4. Etage

Zimmer: 3

Bäder: 1

WCs: 1

Keller: 1

Loggien: 1

Nutzungsart: Wohnen

Beziehbar: 2025-10-01

Mietdauer: unbefristet

Kündigungsverzicht: 1 Jahr, 3 Monate

Mobiliar: Küche

Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: gut

Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung

Energieausweis

Gültig bis: 07.11.2028

HWB: **B** 29,96 kWh/m²a

fGEE: **A+** 0,69



Preisinformationen

Gesamtmiete: 749,85 €

Miete: 749,85 €

Monatliche Gesamtbelastung: 749,85 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Räume:	WG geeignet
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Dusche, Bad mit WC
Befeuern:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche

Lage

Die öffentliche Anbindung in alle Richtungen, die Nähe zum Citypark mit allen Nahversorgern sowie der tolle Preis der Wohnungen sprechen für diese Wohnung.

Erledigungen des täglichen Bedarfs können optimal zu Fuß erledigt werden: das Einkaufszentrum Citypark befindet sich nur wenige Meter entfernt. Hier gibt es einen Interspar, Modegeschäfte, Apotheken, Drogerien, ein Reformhaus,.....

Ebenso gut erreichbar ist die Innenstadt, die Karl-Franzens-Universität, die FH-Joanneum und in 5 Gehminuten sind Sie beim S-Bahn-Knoten Don Bosco.

Beschreibung

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – Nähe Citypark

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in unmittelbarer Nähe zum **Citypark** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, die **ruhige Lage** sowie eine **hervorragende Anbindung** an den öffentlichen Verkehr.

Die Wohnfläche von rund **68,27 m²** verteilt sich ideal auf folgende Räume:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Küche mit offenem Wohn-/Essbereich und Zugang zur Loggia
- Schlafzimmer mit ebenfalls direktem Zugang zur Loggia
- Großzügiger Abstellraum
- Die **großzügige Loggia** lädt zum Entspannen ein und bietet zusätzlichen Wohnkomfort – perfekt zum Abschalten nach einem langen Tag.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 68,27 m²
- **Loggia** mit Zugang vom Wohnbereich und Schlafzimmer
- **Top-Lage nahe dem Citypark**
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bahnhof Don Bosco & Buslinien fußläufig erreichbar
- **Nahversorgung:** Geschäfte, Supermarkt & Gastronomie in direkter Umgebung
- **Miete:** € 749,85 inkl. Betriebskosten (*Heiz- und Stromkosten separat*)
- **Kautions:** € 2.250,–
- **Optional:** Parkplatz oder Carport anmietbar
- **Familienfreundliche Umgebung:** Fußballplatz für Kinder
- **Allgemeine Grünfläche** mit Sitzgelegenheiten & Hochbeeten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit angenehmer Wohnqualität – ideal für Singles oder Paare, die zentrumsnah und ruhig wohnen möchten.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin mit Frau Jasmin Hauber unter 0664/5175604.

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

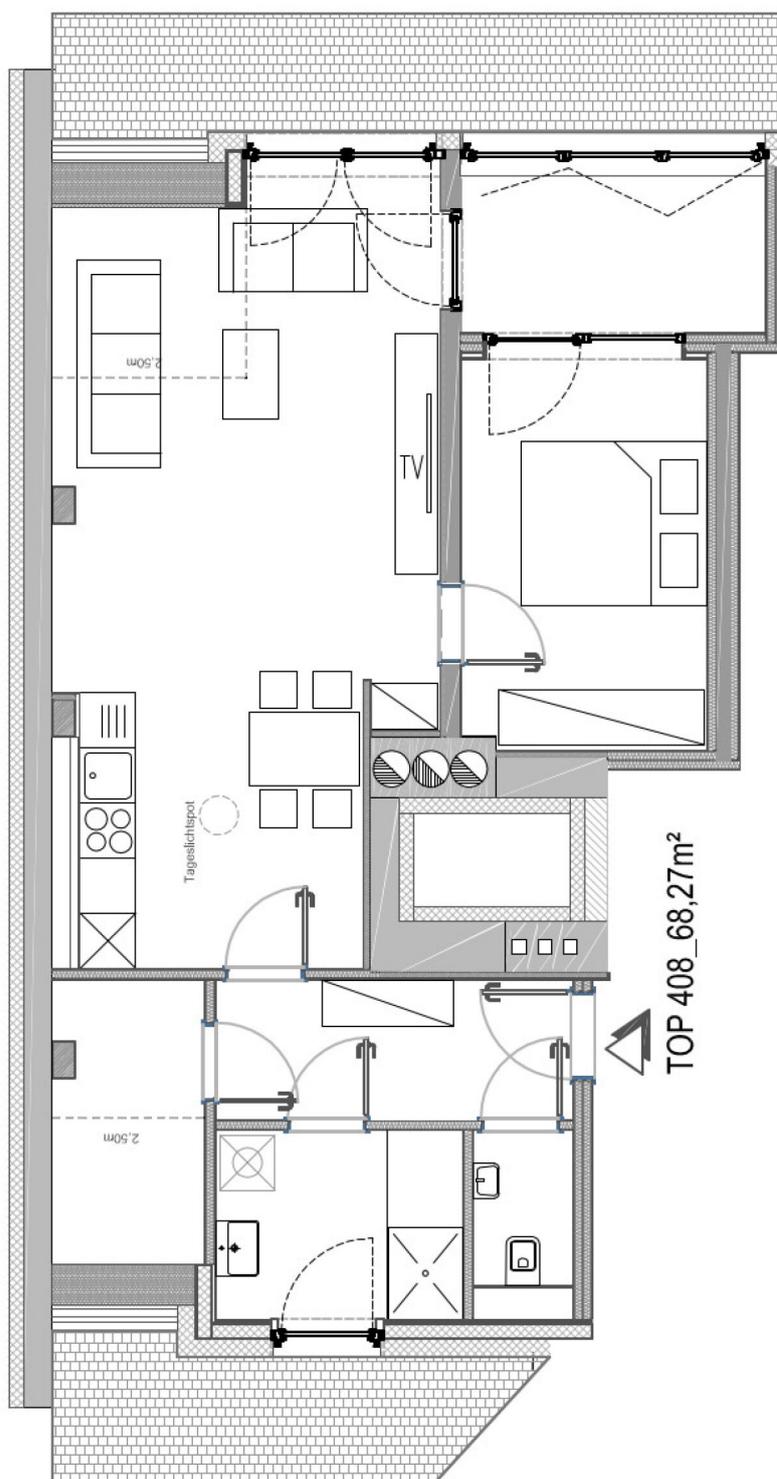
Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch

des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Raumaufteilung

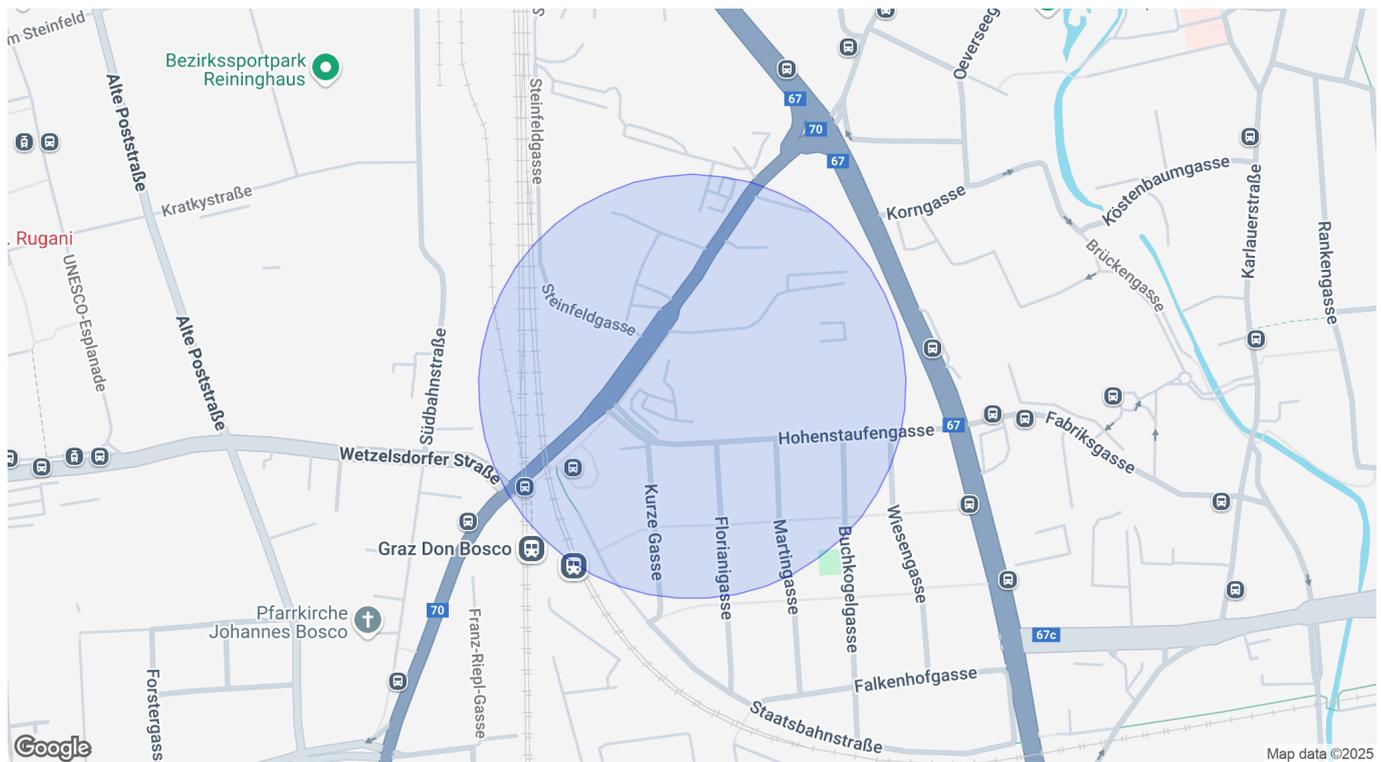


Impressionen



Lage

8020 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Bahnhof	500 m
Flughafen	8.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap