

8010 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/362

# Graz-Geidorf: 3-Zimmer-Terrassenwohnung mit Lift und Parkplatz! Neu sanierter Altbau -ERSTBEZUG!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Wohnfläche: ca. 107,21 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: ca. 7,4 m<sup>2</sup>

Etage: 1. Etage  
Zimmer: 3  
Bäder: 1  
WCs: 1  
Keller: 1  
Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen  
Schlüsselfertig: Ja  
Beziehbar: sofort  
Mobiliar: Küche, Bad

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: geringe Beeinträchtigung  
Bauart: Altbau  
Zustand: vollsaniert

Energieausweis  
Gültig bis: 28.04.2035  
HWB: **D** 148 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **D** 1,83



## Preisinformationen

Gesamtmiete: 1.455,07 €  
Miete: 1.455,07 €  
Monatliche Gesamtbelastung: 1.455,07 €

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten  
Provision: Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ausstattung

Boden: Fliesen, Parkett  
Fahrstuhl: Personenaufzug  
Befeuerung: Gas

WCs: Getrennte Toiletten  
Stellplatzart: Parkplatz

## Lage

Im Herzen des beliebten Bezirks Geidorf und nur wenige Gehminuten vom Grazer Hauptplatz entfernt liegt diese Wohnung. Alle Erledigung des täglichen Bedarfs können fußläufig gemacht werden.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus, Straßenbahn, Nähe zum Hauptbahnhof) sorgt für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten – perfekt für einen gemütlichen Alltag.

Die ruhige, grüne Lage nahe dem Schlossberg schafft zudem ein angenehmes Woh(l)nfühlklima mit hoher Lebensqualität.

## Beschreibung

### Exklusive 3-Zimmerwohnung mit Terrasse am Fuße des Schloßbergs!

Diese besondere Wohnung im 1. Stock eines stilvoll sanierten Altbauhauses bietet rund **107 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine **Terrasse mit ca. 7 m<sup>2</sup>**. Der großzügige Grundriss, die hellen Räume und die angenehme Raumhöhen schaffen ein einladendes Wohnambiente mit viel Licht und Komfort.

### Highlights der Wohnung:

- Wohnfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>
- **ERSTBEZUG nach Sanierung**
- Terrasse: ca. 7 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Fischgärtparketten, Flügeltüren, Doppelwaschbecken
- Ruhige und private Lage
- Liftkomfort, Parkplatz
- Zentrale, urbane Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung und Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung

**Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität – perfekt für Menschen, die Wert auf ein repräsentatives Zuhause und ein besonderes Wohngefühl legen.**

**Mietkonditionen:**

- Monatliche Miete inkl. Betriebskosten: € 1.455,07
- Monatliche Miete Parkplatz: € 102,--
- Kautiön: 3 Bruttomonatsmieten
- **Ein außergewöhnliches Zuhause für alle, die Altbaucharakter, Atmosphäre und Stil schätzen.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!**

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

Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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.

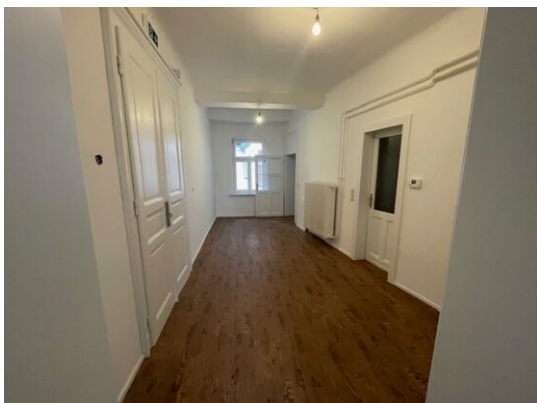
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



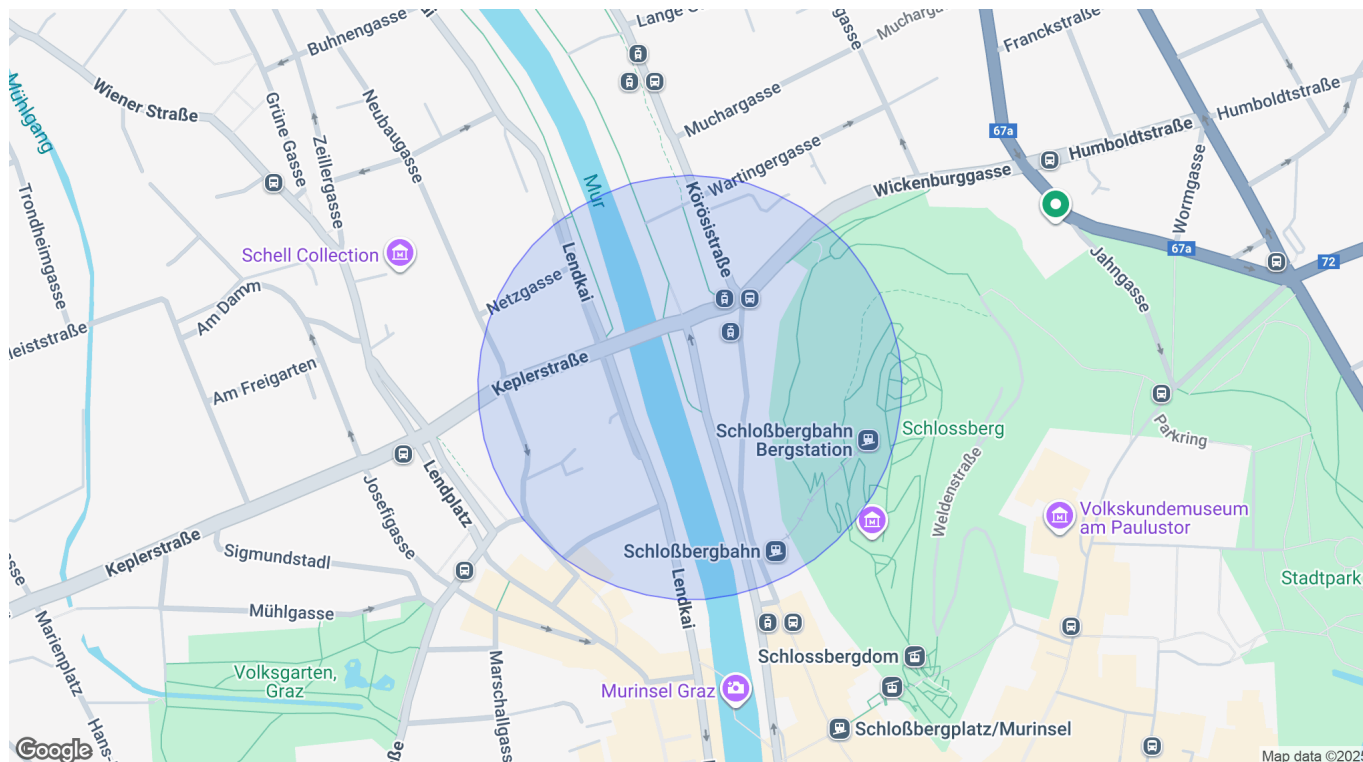


## Impressionen



## Lage

8010 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 500 m   |
| Klinik      | 1.000 m |
| Krankenhaus | 1.000 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 500 m   |
| Bäckerei        | 500 m   |
| Einkaufszentrum | 1.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 500 m   |
| Autobahnanschluss | 5.500 m |
| Bahnhof           | 500 m   |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 500 m   |
| Kindergarten  | 500 m   |
| Universität   | 1.000 m |
| Höhere Schule | 500 m   |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 500 m   |
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 1.000 m |
| Polizei     | 500 m   |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap