Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143089

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Miete
Gesamtkosten:722.26€
Straße:
8020 Graz
Steiermark Österreich

Wohnfläche: 77.83m²

Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA
Tel: +43 676 333 03 56
patrick.hrauda@schantl-ith.at

Modernisierte Traumwohnung im Erdgeschoss ? Ideal als Büro oder Zuhause mit Charme und Komfort! Neue Küche, Fischgrätparkett, Stuckdecken - jetzt gleich anfragen!

Modernisierte Traumwohnung im Erdgeschoss ? Ideal als Büro oder Zuhause mit Charme und Komfort! Neue Küche, Fischgrätparkett, Stuckdecken - jetzt gleich anfragen!

Diese charmante, frisch sanierte Mietwohnung eignet sich nicht nur hervorragend als Wohnraum, sondern auch als Büro. Die gelungene Sanierung des Hauses und die umfassende Modernisierung der Wohnung bieten Ihnen sowohl einen hohen Wohnkomfort als auch optimale Voraussetzungen

für eine professionelle Nutzung. Die moderne Küche mit allen notwendigen Geräten wurde 2024 neu eingebaut, und die Wohnung präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Fernwärmeheizung sorgt für angenehme Temperaturen in allen Räumen.

Raumaufteilung:

Vorraum: 5,23 m²
Küche: 11,51 m²
Zimmer 1: 26,59 m²
Zimmer 2: 26,30 m²
Bad/WC: 8,19 m² (Bad mit Dusche, WC und Doppelwaschbecken)

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen ruhigen Innenhof, was für zusätzliche Ruhe sorgt ? ideal für Arbeit und Entspannung.

Facts:

Nutzfläche (NFL): ca. 77,83 m²
Nutzung: Sowohl als Wohnung als auch Büro geeignet.
Zustand: Erst kürzlich 2024 saniert und auf höchsten Standard gebracht.
Küche: Neu und vollständig ausgestattet mit modernen Geräten.
Fernwärmeheizung: Nachhaltige Wärmequelle für wohlige Temperaturen.
Bezug: Ab sofort verfügbar, befristet für 3 Jahre.

Highlights:

Ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Haltestellen für Bus- und Straßenbahnlinien.
Stuckverzierungen: Historische Stuckelemente an den Decken verleihen der Wohnung einen edlen Charme.
Fischgrätparkett: Hochwertiges Parkett sorgt für eine elegante und zeitlose Optik.
Ruhige Lage: Zugang zur Wohnung vom Innenhof bietet zusätzliche Ruhe, ideal für konzentriertes Arbeiten.
Großzügige Raumaufteilung: Zwei großzügige Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten ? perfekt für Büro und/oder Wohnraum.
Hochwertige Sanierung: Modernisierung auf hohem Niveau für höchsten Wohn- und Arbeitskomfort.
Neue Küche: Voll ausgestattet mit allen notwendigen Geräten für komfortables Kochen oder Büropausen.
Doppelwaschbecken: Im modernen Badezimmer ist ausreichend Platz für Komfort und Funktionalität.
Zentrale Lage: Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur.
Kellerabteil: Praktischer Stauraum für zusätzliche Lagermöglichkeiten.
Vielseitig nutzbar: Die flexible Nutzung als Wohnung oder Büro ermöglicht eine breite Zielgruppe.

Fazit:
Diese sanierte Wohnung bietet Ihnen die perfekte Mischung aus historischem Charme und

modernen Annehmlichkeiten. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder ein professionelles Büro benötigen ? diese Immobilie erfüllt höchste Ansprüche und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre Wünsche zu verwirklichen. Nutzen Sie die Chance und kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!
Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

http://www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!
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.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <1.000mKrankenhaus <500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mUniversität <1.500mHöhere Schule <1.500mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <1.000mSonstigeGeldautomat <500mBank <500mPost <1.000mPolizei <500mVerkehrBus <500mStraßenbahn <500mAutobahnanschluss <4.500mBahnhof <1.000mFlughafen <9.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 77.83m²

hwbwert: 89.39m²

Zimmer: 2

hwbklasse: Cm²

Bäder: 1

fgeewert: 1.36m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 722.26€

Kaution: 2800€

Nebenkosten: 155.66€

Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel:: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at