

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Graz

### Perfekt aufgeteilte 61 m<sup>2</sup> - Ihre Wohnung in Eggenberg



Objekt-Nr. OM-339988

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **573 € + NK**

8052 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1960	Übernahmedatum	15.03.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	126 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.100 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*Perfekte Raumaufteilung I Hervorragend angebunden I Neues Badezimmer\*

Ihre Wohnung im beliebten Wohnbezirk Eggenberg!

Ab jetzt zu mieten: eine schöne WOHNUNG von rd. 61 m<sup>2</sup> im Hochparterre mit neu eingerichtetem Badezimmer (Erstnutzung!), zwei hellen, freundlichen und hervorragend geschnittenen Zimmern sowie einer angenehmen Küche mit Einbauküche.

Dazu gehören noch ein separates WC, ein angenehm großer Vorraum und ein rd. 5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Obendrauf kommt noch das Mitnutzungsrecht der zum Haus gehörigen Park- und Stellplatzfläche.

Die HARD FACTS:

- \* Top Raumaufteilung - Traum für Paare, Singles, WG-Freunde und Senioren
- \* Neues Badezimmer in Erstnutzung
- \* Ausgezeichnete Lage im Wohnbezirk Eggenberg am Fuße des Plabutsch
- \* Hervorragende Anbindung - mit der Linie 7 direkt ins Stadtzentrum (FH Joanneum - Hauptbahnhof - Hauptplatz - Jakominiplatz - LKH)

"Eine feine Wohnung mit viel Potenzial für alle, die genauso gern schnell im Stadtzentrum, wie im Grünen sein wollen."

Jetzt schreiben! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, bringen Sie gute Laute mit und sichern Sie sich diese Gelegenheit!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Nettomiete zzgl. Betriebskosten. Wärme und Energie sind seitens des Mieters bzw. der Mieterin separat anzumelden (Netz / Bezug). Bestehende Verträge können übernommen werden. Das Mietverhältnis wird auf 5 Jahre befristet abgeschlossen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre in der sehr gut ausgebauten, aber dennoch ruhigen Burenstraße.

Für Sie zusammengefasst:

Verkehr:

+ Straßenbahn 25m

+ Bus 50m

Täglicher Bedarf:

+ Schnellimbiss 50m

+ Friseur 50m

+ Post 400m

+ Bank 425m

+ Bäckerei 475m

+ Supermarkt 525m

Gesundheit:

+ Arzt 125m

+ Apotheke 175m

+ LKH 1.300m

Kinder und Schulen:

+ Kindergarten 400m

+ Schule 525m

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	253,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Vorhaus

# Exposé - Galerie



Bad mit Waschmaschinenanschl.



Separate Toilette

# Exposé - Galerie



Kellerabteil - Lagerplatz

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Burenstraße – Wohnung Top 2

