

# EXPOSÉ

Zentral gelegene 2-Zimmer-Wohnung in Graz Jakomini mit traumhafter  
Aussicht über die Stadt! | 58 m<sup>2</sup> WF | 13 m<sup>2</sup> Süd-Balkon | Einbauschränke

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	58 m <sup>2</sup>
ZIMMER	2
HEIZUNG	Fernwärme
VERFÜGBAR	01.12.2024
BEFRISTUNG	3 Jahre (mit Option auf Verlängerung)
GESAMTMIETE	€ 980,-
PROVISION	Provisionsfrei!



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Jakob-Redtenbacher-Gasse  
8010 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Einbauküche
- Süd-Balkon (13 m<sup>2</sup>)
- Praktische Einbauschränke
- Top Infrastruktur

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 31,5 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,93
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: B

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine dank großzügigen Fensterfronten lichtdurchflutete 58 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung, welche sich im 11. Stockwerk (mit Lift bis zum 10. Stockwerk) eines Mehrparteienhauses im Grazer Stadtteil Innere Stadt befindet. Die Wohnung ist geschickt aufgeteilt und verfügt über mehrere praktisch verbaute Einbauschränke, die viel Stauraum bieten.

Die Raumaufteilung ist hervorragend: Zwei Vorräume, ein 22 m<sup>2</sup> großer Wohn- und Essbereich mit durchgehender Fensterfront, die auf den 13 m<sup>2</sup> großen Südbalkon blickt, eine Küche, ein 14 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer ebenfalls mit großzügiger Fensterfront und Blick nach Norden auf den Grazer Schlossberg, ein Badezimmer sowie ein separat zugängliches WC.

Die voll ausgestattete DAN-Einbauküche verfügt über ein Backrohr, einen Geschirrspüler, einen Herd mit 4-feldigem Ceranfeld, einen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie diverse Ober- und Unterschränke. Ein weiterer praktischer Einbauschränk dient als Speisekammer. Von der Küche gelangt man auf den sonnigen, großzügigen Balkon, der einen wunderschönen, weitläufigen Ausblick bietet.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne, einen Handtuchwärmer, ein Waschbecken mit einem Unterschrank sowie über einen Spiegelschrank. Das WC befindet sich nebenan und ist separat zugänglich. Die Waschmaschine findet in einem weiteren Einbauschränk im Vorzimmer Platz.

Der Wohnung ist ein 6 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet. Im Allgemeinbereich des Hauses stehen außerdem ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum sowie eine Waschküche zur Verfügung.

Kaltmiete (inkl. USt.): € 800,-  
Betriebskosten und Heizkosten (Fernwärme) inkl. USt.: € 180,- (Akonto berechnet!)  
Strom extra.

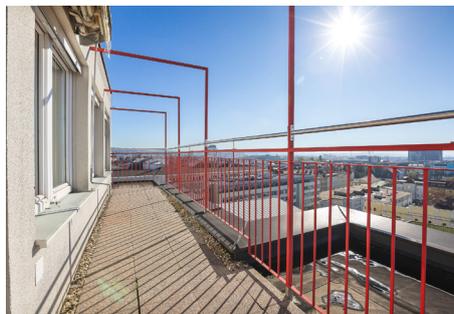
Kaution: € 2.500,-



## LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre zentrale Lage einen sehr guten Anschluss an das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der unmittelbaren Umgebung und sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Eine Volksschule, mehrere Mittelschulen/Gymnasien sowie Kindergärten/Krippen befinden sich wenige Gehminuten entfernt.
- Die Haltestelle „Finanzamt“ befindet sich etwa 3 Gehminuten entfernt - von hier aus führt unter anderem die Straßenbahnlinie 5 im Norden nach Andritz sowie im Süden nach Puntigam. Der Jakominiplatz (zentraler Umsteigeplatz) kann ebenfalls mit der Straßenbahn oder zu Fuß in unter 10 Minuten erreicht werden. Von hier aus gelangt man mit einer Vielzahl von Bus- und Straßenbahnlinien der GVB ins gesamte Grazer Stadtgebiet sowie mit diversen Regionalbuslinien ins steirische Umland.
- Der Augarten, die Augartenbucht und das Augartenbad sind beliebte Ausflugsziele und in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Die Auffahrt zur Süd-Autobahn (A2) ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Über diese gelangt man im Norden nach Wien und im Süden über Kärnten bis zu italienischen Staatsgrenze.



**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Melanie Martischnig, BSc.**

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: [martischnig@gersin.at](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

**GER SIN**  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen