

EXPOSÉ

Zentral gelegen & modern saniert: 38 m² Garconniere mit Balkon Richtung Innenhof | Top Infrastruktur Nahe dem Jakominiplatz

OBJEKTART	Wohnung
WOHNFLÄCHE	38 m ²
ZIMMER	1
HEIZUNG	Stromheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
GESAMTMIETE	€ 550,-
BEFRISTUNG	Unbefristet
PROVISION	Provisionsfrei!



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Klosterwiesgasse 19
8010 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Balkon Richtung Innenhof (ca. 4 m²)
- Modern saniert
- Abstellraum/Speisekammer
- Separat zugängliches WC
- Top Infrastruktur

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 65,1 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: C
- f_{GEE}: 1,16
- f_{GEE} Energieklasse: C

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zur Vermietung steht eine ca. 38 m² große 1-Zimmer-Wohnung im 5. Stock (mit Lift) eines gepflegten Mehrparteienhauses im Grazer Stadtzentrum, Bezirk Jakomini. Die Lage in der Klosterwiesgasse überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Jakominiplatz und Dietrichsteinplatz (jeweils ca. 3 Gehminuten). Trotz der zentralen Lage bietet der ca. 4 m² große, in den Innenhof ausgerichtete Balkon angenehme Ruhe und einen schönen Ausblick.

Die modern sanierte Wohnung eignet sich ideal für Studierende, Singles oder als perfekt angebundener Business-Wohnsitz mitten in Graz.

Die Wohnung überzeugt mit einer hervorragenden Aufteilung:

- **Vorraum:** Großzügig gestaltet, mit viel Platz für eine Garderobe.
- **Küche:** Voll ausgestattet mit angrenzender Speisekammer/Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.
- **Abstellraum/Speisekammer:** Von der Küche begehbar, mit Steckdose und zusätzlichem Zugang zum Balkon.
- **Badezimmer:** Modern und zeitlos saniert, ausgestattet mit Waschbecken, Walk-in-Dusche mit Glaswand, Handtuchtrockner, Wasserboiler und Waschmaschinenanschluss.
- **WC:** separat vom Vorraum zugänglich.
- **Wohn-/Schlafzimmer:** Heller, freundlicher Raum mit direktem Zugang zum Balkon.
- **Balkon (ca. 4 m²):** Innenhoflage mit schönem Ausblick, zugänglich sowohl vom Zimmer als auch vom Abstellraum.

Zusätzliche Ausstattung:

- Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Gesamtmiete (inkl. BK. und USt.): € 550,-.

Heizung & Strom extra.

Kaution: € 1.500,-



LAGE

Die Wohnung bietet durch ihre Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- **Nahversorgung & Dienstleistungen:** Supermärkte, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken, Fitnessstudios sowie zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.
- **Bildungseinrichtungen:** Die **TU Graz** (Campus Alte & Neue Technik) erreichen Sie in unter 10 Gehminuten. Die **Karl-Franzens-Universität** sowie die **Medizinische Universität Graz** sind dank der Nähe zum Jakominiplatz in rund 10–12 Minuten mit der Straßenbahn erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Der Jakominiplatz liegt nur ca. drei Gehminuten entfernt. Von dort bestehen zahlreiche Bus- und Straßenbahnverbindungen in alle Richtungen von Graz sowie ins Umland – eine ideale Anbindung für Beruf und Studium.
- **Freizeit & Kulinarik:** In ca. 6 Minuten spazieren Sie zum beliebten Kaiser-Josef-Platz (frische Bauernmärkte & Gastronomie). Der Grazer Stadtpark als „grüne Lunge“ der Stadt ist ebenfalls nur ca. 10 Gehminuten entfernt.
- **Autobahnanbindung:** Die Liebenauer Tangente mit Anschluss an die A2 (Südbahn) erreichen Sie in ca. 10 Fahrminuten.



„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

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien
#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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