

## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region

# Perfekte kleine Singlewohnung mit Sonnenbalkon bei der Messe Graz



Fröhlichgasse 75, 8010 Graz

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- **Miete: 399,72 €**
- **BK 63106 EZ 1065 Gst 2193/2 Top 9**
- Gesamtbelastung: 620,00 €
- Betriebskosten: 140,28€
- Heizkosten. € 80,00 bzw. € 55,00 lt. Vormieter
- Wohnfläche ca.: 44,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Objekt-Nr.: 10189

Angaben ohne Gewähr

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Thomas Riffel, MSc MBA**

Immobilientreuhänder

Geschäftsführer

+43 664 2254498

riffel@immobilienwelt-riffel.at



## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region

### STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Betriebskosten (exkl. MwSt.)	140,28 €
Gesamtbelastung	620,00 €
Heizkosten (exkl. MwSt.)	80,00 €
Heizkosten in Gesamtbelastung enthalten	Ja
Heizkosten in Betriebskosten enthalten	Nein
Balkon-/Terrassenfläche (ca.)	5,40 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	4,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Loggia	1
Objektzustand	Modernisiert
Etage	4
Kaution	1.500,00 €

### ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Heizwärmebedarf (HWB)	56,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Klasse HWB	Klasse C
Gesamtenergieeffizienz (fGEE)	1,1
Klasse fGEE	Klasse C
Primärenergieträger	Fernwärme
Energieausweis	liegt vor (gemäß EAVG)
Heizungsart	Fernheizung
Energieträger	Fernwärme

### AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Einbauküche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Laminatböden, Süd-Loggia, Kelleranbeil
- Bahnhof, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, Wohngebiet, Frei zu beziehen, Massivbauweise, Kunststofffenster



## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region

### OBJEKTBESCHREIBUNG

Hier haben sie vielleicht ihre neu nette kleine Wohnung gefunden, die mit Ruhe, sonniger Aussicht, toller Raumaufteilung und ausgezeichneter öffentlicher Anbindung und Infrastruktur besticht. Sie ist im sportlichen 4. und zugleich obersten Stockwerk gelegen und bietet damit nicht nur Ruhe sondern auch eine schöne Aussicht entweder in Richtung Stadt zum Schlossberg oder in Richtung den sonnigen Süden.

Auf der eigenen Sichtgeschützten Loggia kann man somit nicht nur in der Sonne entspannen, sondern auch die Ruhe für sich alleine genießen. Ein Abstellraum wie ein eigener Keller dürfen natürlich nicht fehlen. Der kleine Garten steht den eigenen Hausbewohnern zur Verfügung. Ich freue mich auf Sie!

#### Vorteile der Wohnung

- tolle platzsparende Raumaufteilung
  - Balkon Hof-, und Sonnenseite
  - oberstes Stockwerk - Ausblick, Sonne, Ruhe
  - Heizkosten voraussichtlich günstiger (lt. Vormieter nur € 55,- Gutschrift!)
  - perfekte Anbindung und Infrastruktur (GVB und Billa direkt bei der Wohnung)
  - Entertainment in fussläufiger Umgebung (Stadthalle, Merkur Arena etc.)
- und und und...

**Mit der Bitte um Ihre E-Mail Anfrage und Zeitpunkt des Besichtigungswunsches, um gleich eine unverbindliche Einzelbesichtigung organisieren zu können, vielen Dank!**

### LAGEBESCHREIBUNG - FRÖHLICHGASSE 75, 8010 GRAZ

öffentliche Anbindung direkt vor der Haustüre:

Buslinie 66 von St. Peter Schulzentrum über Messe nach Citypark und Don Bosco Bahnhof nach Grottenhof.

Buslinie 34 von Jakominiplatz über Augarten und Puntigamerstrasse nach Thondorf

Straßenbahnline 4 - 400m entfernt von Murpark über Hauptplatz und Hauptbahnhof nach Reininghaus

Nahversorger (Billa) 160m, Merkur Arena 1,3km, Raiffeisen Sportpark 250m, Augartenbad 900m, Stadthalle 500m

### AUSSTATTUNG

Die Küche kann um € 500,- Ablöse komplett übernommen werden und geht ins Eigentum des Mieters/der Mieterin über.

### SONSTIGES

Provisionsfrei für den Mieter! Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten laut DSGVO zu.

Irrtümer und fehlerhafte Angaben vorbehalten!

Wir vermarkten auf willhaben, immoscout24, immowelt, derstandard, immokurier, dibeo, immosuchmaschine und auf deren gesamten Unterportalen wie auf Facebook, Instagram & Co

## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region



Aussicht Hofseite



Küche

## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region



Badezimmer



Aussicht Schlafzimmer

# Alles aus einer Hand

**aus der Region**

**für die Region**



Schlossbergblick



Allgemeinfläche Garten

## Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region



Gang mit Abstellraum



Wohn-Esszimmer

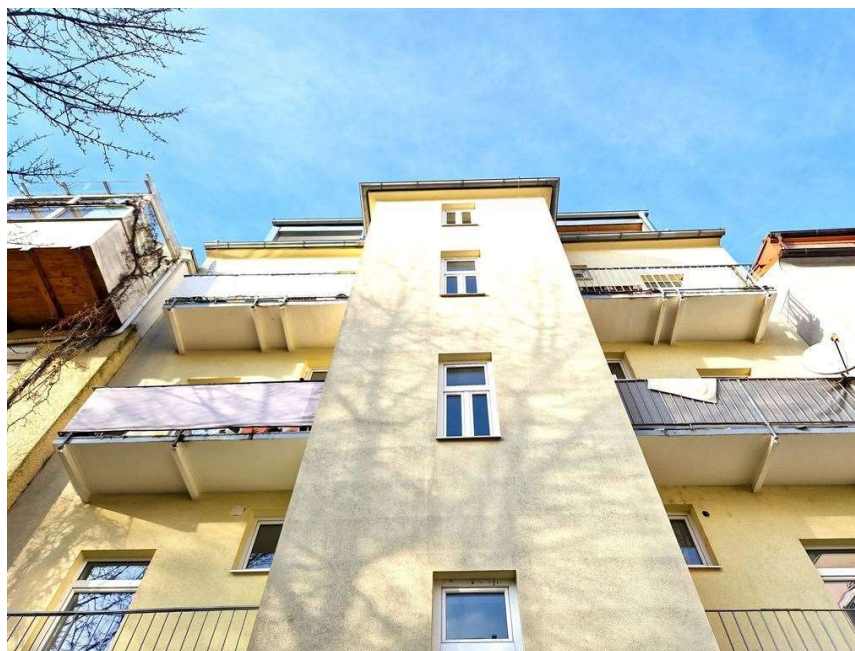
# Alles aus einer Hand

**aus der Region**

**für die Region**



Eingangsbereich



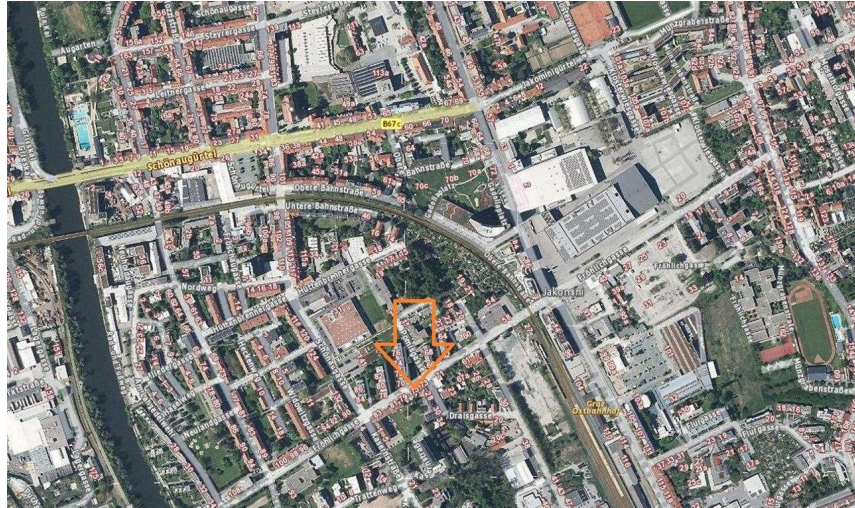
Gebäudeansicht



# Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region



Lageplan



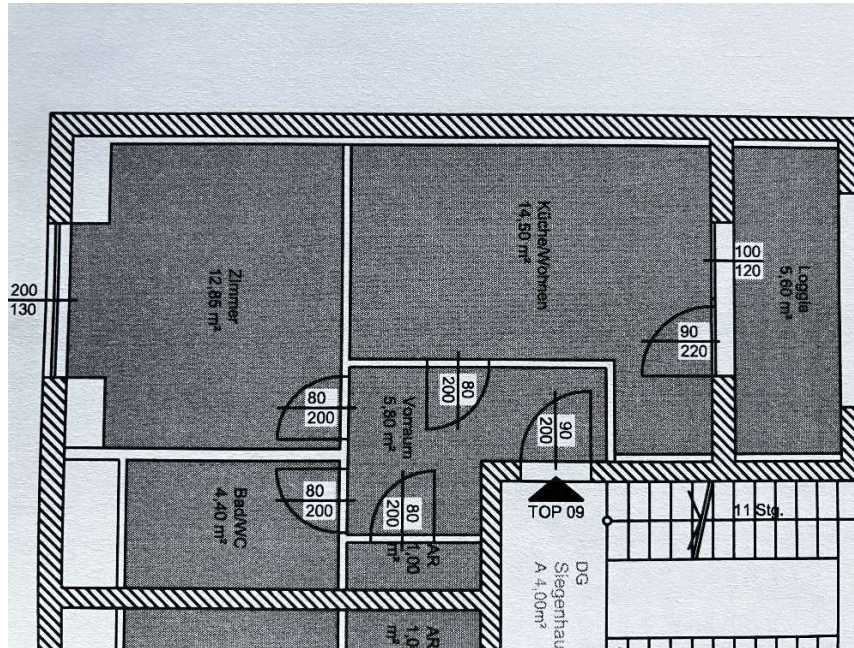
Gebäude



# Alles aus einer Hand

aus der Region

für die Region



Grundriss Fröhlichgasse 75



Immobilienwelt Riffel Logo