



## Wunderschöne 3-Zimmer ETW mit Westloggia

Berliner Ring 61, Graz



immobilienservice



Diese wunderschöne 3 - Zimmer Wohnung besticht durch ihre gute Raumaufteilung. Sie ist im 4. Stock der Wohnanlage gelegen, wobei die Loggia westseitig ausgerichtet ist. Das Gebäude wurde umfassend thermisch saniert, das heißt Dämmung der Fassade, des Daches und der Kellerdecke. Es besteht die Möglichkeit durch Abtrennung eines Zimmers ein 4. Zimmer zu erhalten.

**Unser Tipp:** Die Wohnung liegt in einer sehr beliebten Wohngegend Nähe LKH, perfekte Infrastruktur vorhanden.

**Verfügbar ab:** sofort

**Baujahr:** 1973

### Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice

Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🕒 Flächen:

**Wohnfläche:** 94m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** Vorraum, Abstellraum, Kinderzimmer, WC, Bad, Küche Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Ausgang auf Westloggia.

**Zimmeranzahl:** 3

## 🕒 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Kabel TV, Wasser, Strom, Kanal,

**Böden:** Fliesen, Parkett,

**Geschoßanzahl:** 4,

**Heizung:** Fernwärme,

**Lift:** Ja,

**Mobiliar:** Badezimmer, WC,

**Stockwerk:** 4. Stock,

**Zubehör:** Allgemeine Grünfläche, Allgemeiner Parkplatz, Kellerabteil, Loggia,

## 🕒 Lage:

**Ausrichtung:** Süd West 1



🔗 **Miete: € 980,--**

🔗 **Betriebskosten: €**

Miete inkl. Betriebskosten, Heizung und Ust. ohne Strom

🔗 **Monatliche Gesamtbelastung: € 980,87**

€	545,45	Miete
€	217,69	Betriebskosten Wohnung
€	117,84	Heizung
€	76,32	10 % Ust
€	23,57	20 % Ust

🔗 **Einmalige Nebenkosten:**

€	3000	Kaution
€	2 BMM	Provision

🔗 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 31 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

**Entsprechende angegebene**

**Heizwärmebedarf - Klasse ist: B**

[Nähere Informationen bei Wikipedia](#)



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen.

Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.