

## EXPOSÉ

8010 Graz Herrengasse 7/4/Top 418



Codenr.: 318/445

**2 Zimmer | 60 m<sup>2</sup> | € 699,58**

### 2-Zimmerwohnung in zentraler Toplage

Die Wohnung verfügt über einen freundlich hellen Wohnsalon, ein Schlafzimmer, weiters eine Komplettküche mit allen Geräten, ein Wannenbad, ein separates WC und die großzügige Diele. Das monatliche Heizkostenkonto beträgt derzeit EUR 38,40 inkl. USt.

Im Durchhaus zum Mehlplatz befindet sich der historische Gebäudekomplex zwischen Herrengasse und Mehlplatz mit 2 Innenhöfen und Durchgang (Altstadtpassage). Das Gebäude weist einen teils mittelalterlichen, teils auf das 16. Jahrhundert. zurückgehenden Kern auf, im 3. Viertel des 17. Jahrhunderts. erhielten es die bestehende Form. Aus dieser Zeit stammen auch die stückierten Arkadengänge im 1. Hof und der barocke Passage-Torrahmen an der Mehlplatzseite. Die Infrastruktur ist hervorragend, Bäckereien, Fleischhauereien, Supermärkte und Drogerien finden sich innerhalb weniger Gehminuten, auch der Kaiser Josef Markt ist in unmittelbarer Gehweite und lockt montags bis samstags mit frischem Obst und Gemüse aus der Steiermark. Die zentrale Lage erlaubt eine Vielzahl von Restaurants und Boutiquen zu entdecken und Kulturfreunde können bequem zu Fuß die Oper und das Künstlerhaus in Graz besuchen. Für den familienfreundlichen Alltag finden sich Angebote für Kinderbetreuung, Volksschulen, Höhere Schulen sowie Universitäten in unmittelbarer Nähe, ebenso öffentlicher Anschluss mit Bus und Straßenbahn.

Mietdauer: Unbefristet HWB: 272,58 kWh/m<sup>2</sup>a Provision lt. Maklerverordnung

#### Details:

Fläche ca.:	60 m <sup>2</sup>	Bodenbelag:	Parkett, Fliesen	Baujahr:	1632
Raumanzahl:	2	Kühlung:	nein	Garage:	nein
Möblierung:	Küche möbliert	Heizung:	ZH, Fernwärme	Zustand:	sehr gut
Bad:	1	Telekabel:	im Haus	Bezugsfertig:	nach Vereinbarung
WC:	1	Lift:	ja	Mietdauer:	unbefristet

#### Konditionen monatlich:

Hauptmietzins netto:	€	483,00
Betriebskostenkonto netto:	€	118,07
Heizkostenkonto netto:	€	32,00
Gesamtmiete netto:	€	633,07
zzgl. 10%/20% USt. (HMZ, Bk, Hzg):	€	66,51
Gesamtmiete brutto:	€	699,58

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Generali Real Estate S.p.A. – Zweigniederlassung Österreich als Maklerunternehmen tätig ist und in einem rechtlichen und wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Hauseigentümer steht. Im Falle des rechtswirksamen Zustandekommens des Vermittlungsgeschäftes wird eine Provision laut Maklerverordnung von 1 Monatsmiete plus 20% USt. fällig. Die Kautions beträgt üblicherweise 3 Monatsmieten.

Sollten Sie sich für weitere Objekte interessieren, übermitteln wir Ihnen gerne Unterlagen dazu.

2 Zimmer | 60 m<sup>2</sup> | € 699,58

2-Zimmerwohnung in zentraler Toplage

