

# Moderne Mietwohnungen in Graz – Ihr neues Zuhause in bester Lage!

Friedhofgasse 17 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.0G | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- **Moderne Architektur und hochwertige Ausstattung**
- **Behagliche Fußbodenheizung mit umweltfreundlicher Fernwärme**
- **Balkon oder Terrasse – mehr Platz zum Leben und Entspannen**
- **Durchdachte Grundrisse für maximalen Wohnkomfort**
- **Top-Infrastruktur mit Geschäften, Ärzten und Schulen in der Nähe**
- **Optimale Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr**

## KEY FACTS

---

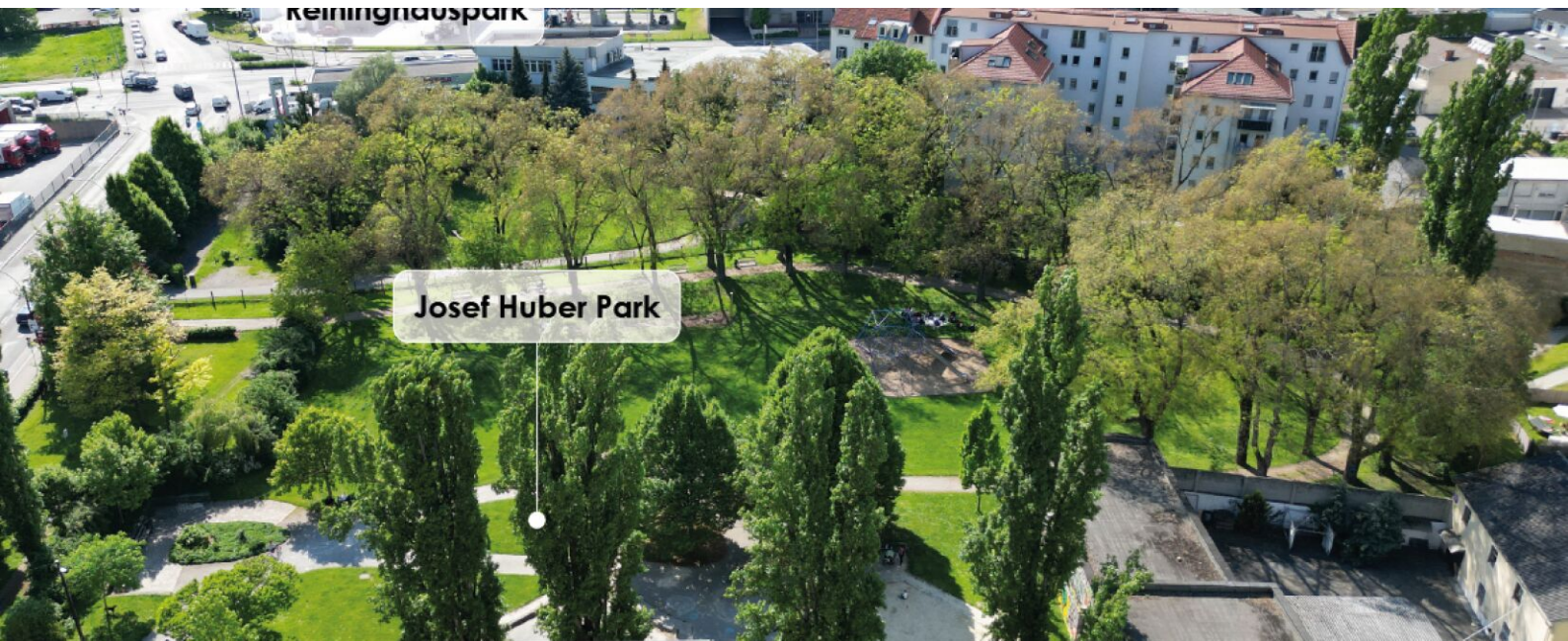
<b>Adresse:</b>	8020 Graz, Friedhofgasse 17
<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Bauart:</b>	Neubau
<b>Zustand:</b>	neuwertig
<b>verfügbare Einheiten:</b>	4 von 16 verfügbar
<b>Zimmer:</b>	2 - 3
<b>Beziehbar ab:</b>	ab sofort

## NEBENKOSTEN

---

<b>Kaution:</b>	3 Bruttomonatsmieten
<b>Provision:</b>	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.





## AUSSTATTUNG

---

- **Hochwertige Einbauküche** mit E-Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug und Spüle
- **Wärmedämmende Vollwärmeschutzfassade** für niedrige Heizkosten
- **Lift** – alle Wohnungen barrierefrei erreichbar
- **Fußbodenheizung** für angenehme Wärme im ganzen Wohnraum
- **Echtholzparkett** in Wohn- und Schlafzimmern
- **Feinsteinzeugfliesen** in Bad und WC
- **Kellerabteil und Fahrradraum** – durchdachte Extras für mehr Komfort

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 37.2 kWh/m<sup>2</sup>a

- Klasse B

## Gesundheit

Arzt	125 m
Apotheke	500 m
Klinik	775 m
Krankenhaus	525 m

## Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	325 m
Einkaufszentrum	500 m

## Verkehr

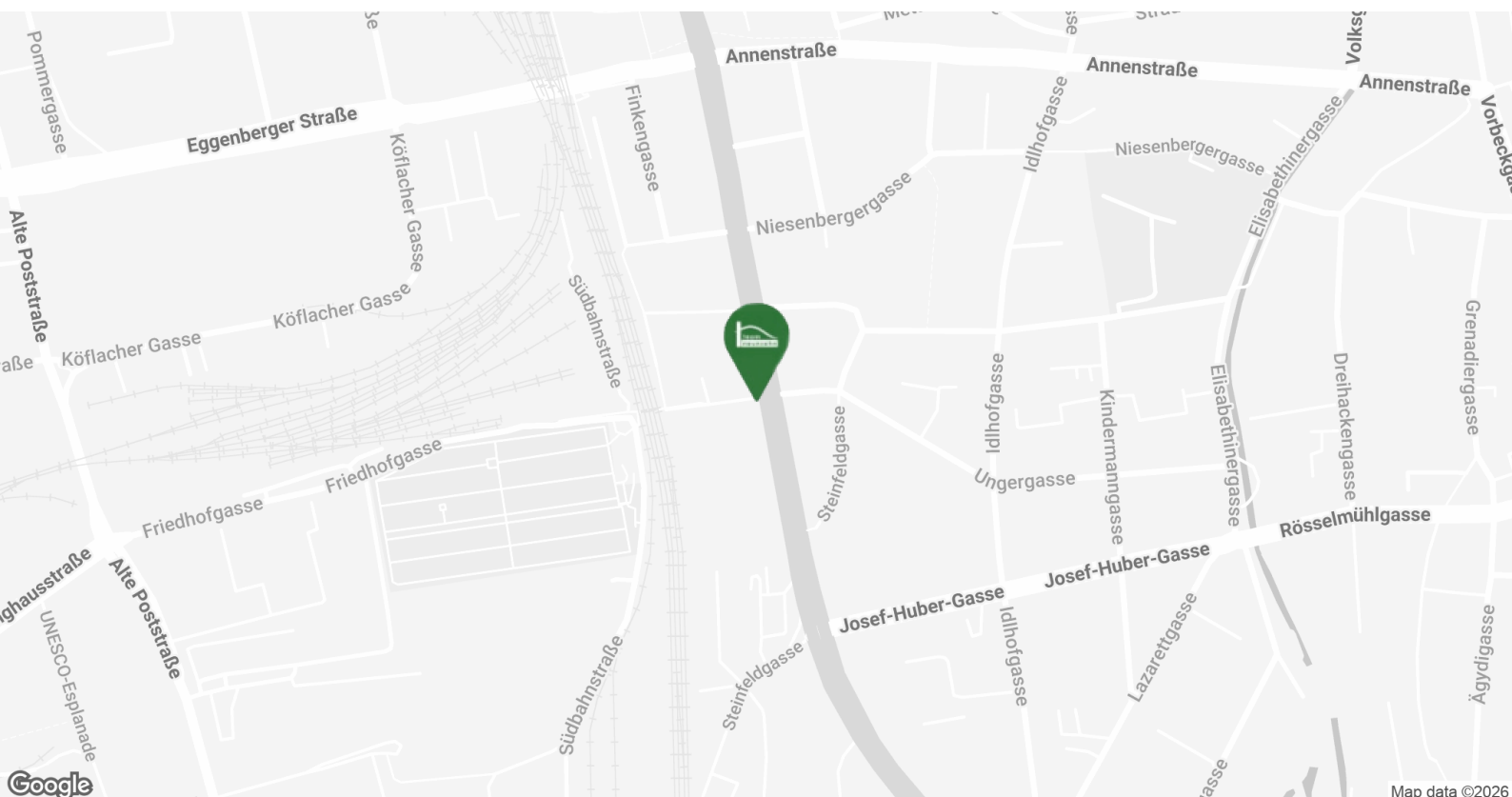
Bus	50 m
Straßenbahn	475 m
Autobahnanschluss	4.025 m
Bahnhof	350 m
Flughafen	9.025 m

## Kinder & Schulen

Schule	575 m
Kindergarten	225 m
Universität	800 m
Höhere Schule	950 m

## Sonstige

Geldautomat	475 m
Bank	475 m
Post	600 m
Polizei	550 m







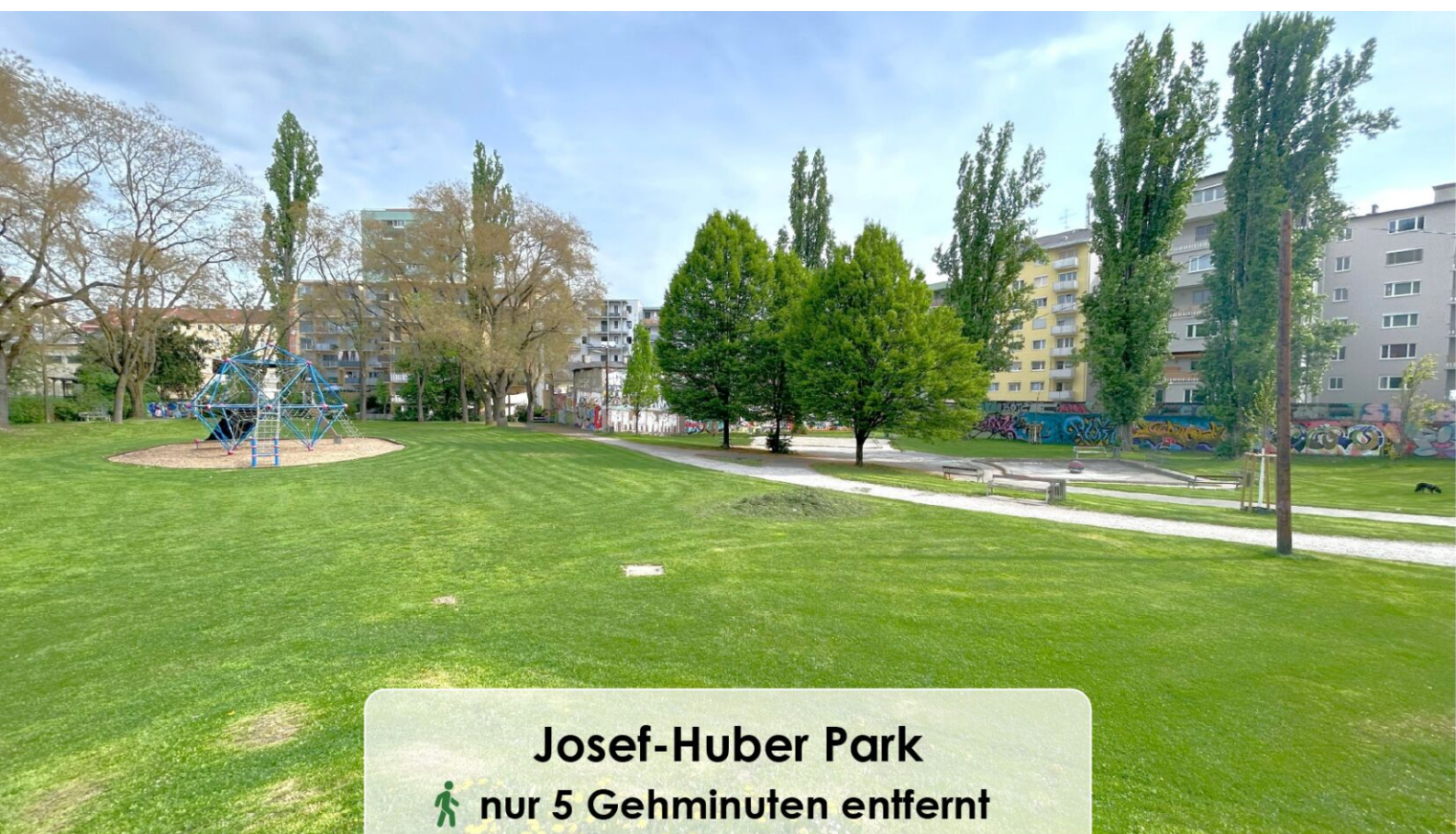


## FACTS

### 8020 GRAZ FRIEDHOFGASSE 17

- Neubau mit Balkon oder Terrasse
- hochwertige Innenausstattung
- Parkettböden, Fußbodenheizung
- sehr gute Öffi-Anbindung
- Schule in direkter Umgebung
- Einkaufsmöglichkeit - Nähe Citypark







Kastner & Öhler Graz

Grazer Schlossberg



# VERFÜGBARE EINHEITEN

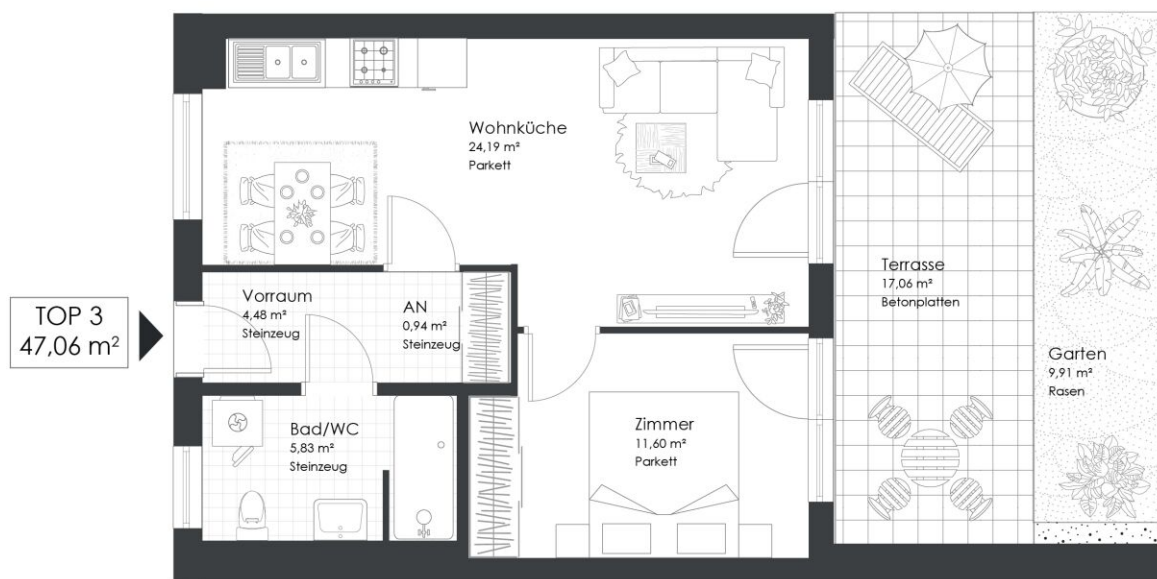


## Top 3

47,06 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 669,85

Kaution: 2.009,55



Friedhofgasse 17 | 8020 Graz

### Top 3 | EG

Vorraum	4,48 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
Abstellnische	0,94 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,83 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 47,06 m<sup>2</sup>

Terrasse	17,06 m <sup>2</sup>
Garten	9,91 m <sup>2</sup>

# VERFÜGBARE EINHEITEN

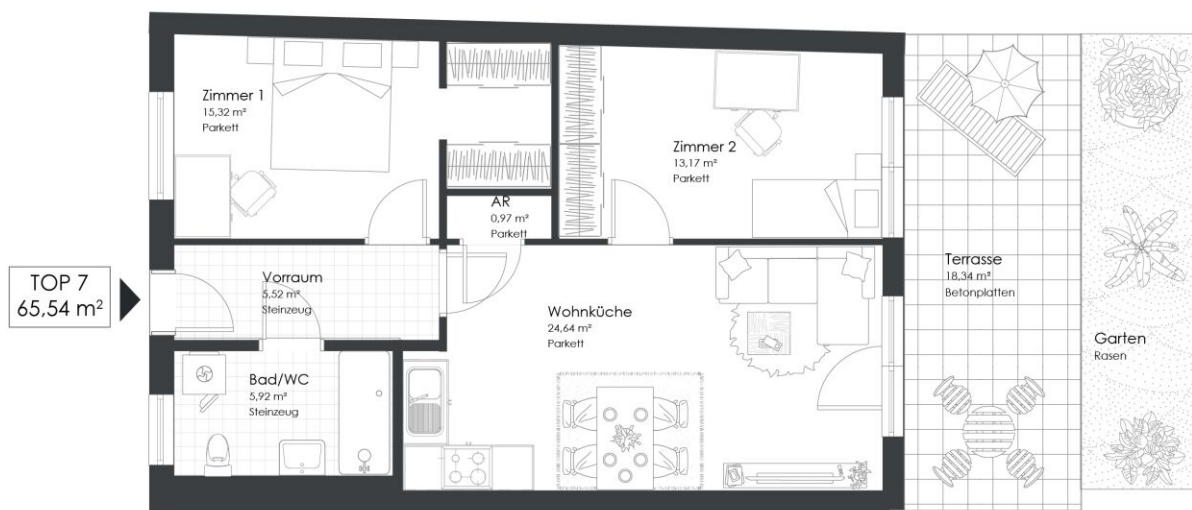


## Top 7

Gesamtmietzins: € 929,22

65,54 m<sup>2</sup>

Kautions: 2.787,66



Friedhofgasse 17 | 8020 Graz

### Top 7 | EG

Vorraum	5,52 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,64 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,17 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,97 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,92 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 65,54 m<sup>2</sup>

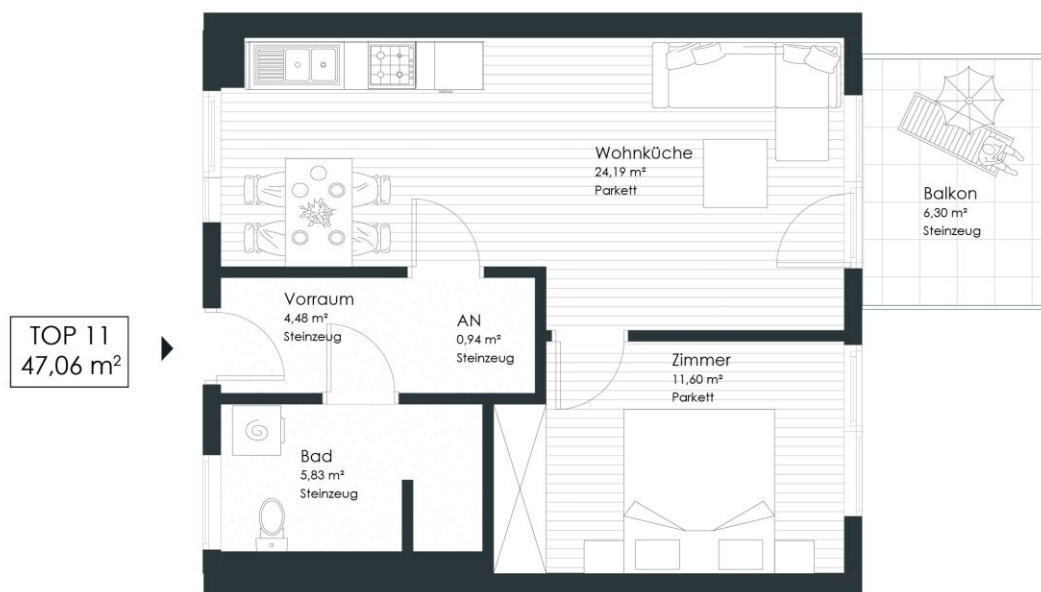
Terrasse 18,34 m<sup>2</sup>

## Top 11

47,06 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 638,80

Kaution: 1.916,40



Friedhofgasse 17 | 8020 Graz

### Top 11

Vorraum	4,48 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
Abstellraum	0,9 m <sup>2</sup>
Bad	5,83 m <sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE 47,06 m<sup>2</sup>

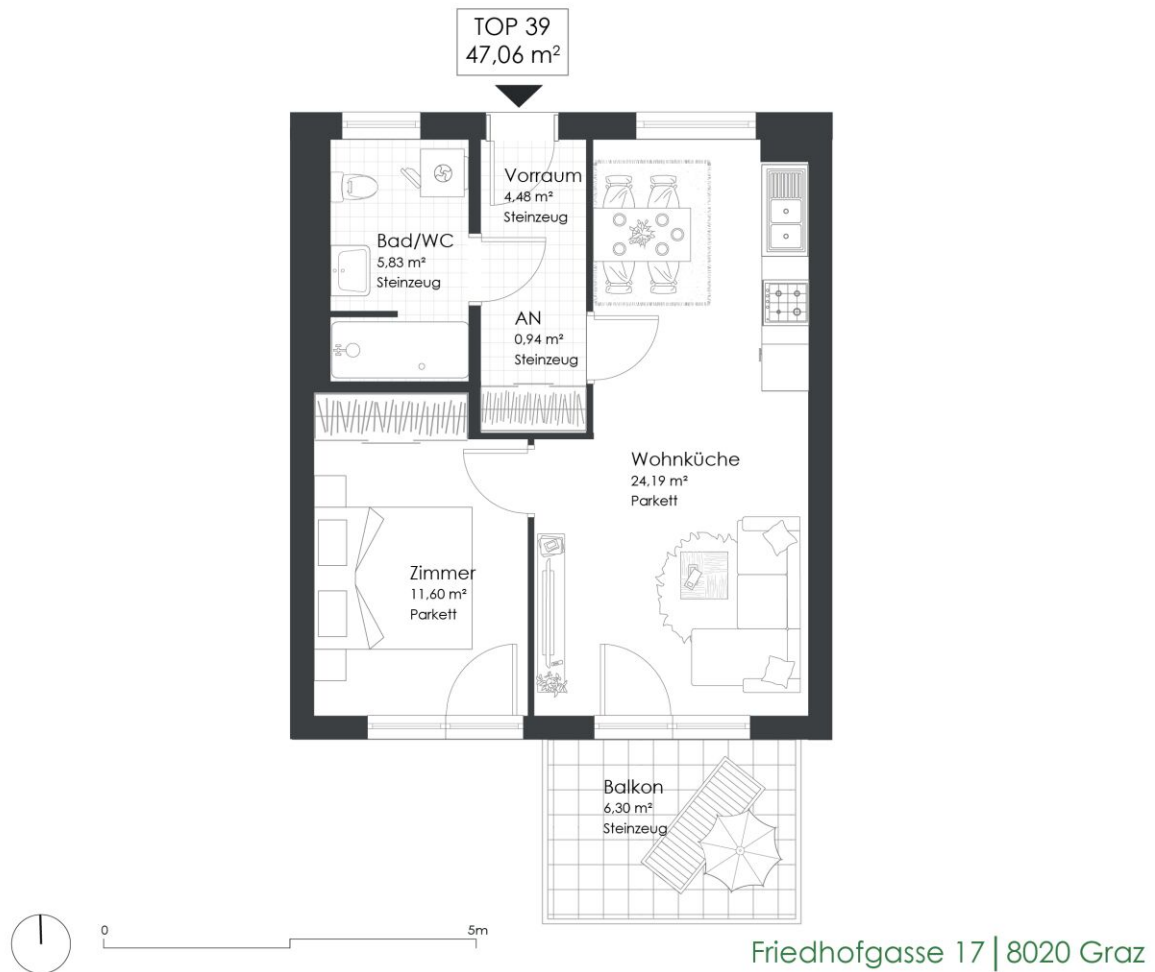
Balkon 6,30 m<sup>2</sup>

## Top 39

47,04 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 638,80

Kaution: 1.916,40



### Top 39 | 4. OG

Vorraum	4,48 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,60 m <sup>2</sup>
Abstellnische	0,94 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,83 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE** 47,06 m<sup>2</sup>

Balkon 6,30 m<sup>2</sup>