

# Innerstädtische Wohlfühl-Oase - Ihr Wohnraum in zentraler Lage!

Idlhofgasse 4 | 8020 Graz



T19-RE Real Estate GmbH & Co KG

Handelskai 94-96/44.0G | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- 16 Wohneinheiten
- 30-67 m<sup>2</sup>
- 1 - 3 Zimmerwohnungen
- Privater Innenhof für die Bewohner
- Einbauküche samt E-Geräte
- Lift
- Barrierefrei
- Infrastrukturelle Best-Lage
- Bezugstermin voraussichtlich 01.09.2024

## KEY FACTS

---

|                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 8020 Graz, Idlhofgasse 4 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                  |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                   |
| <b>Zustand:</b>              | Erstbezug                |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 8 von 16 verfügbar       |
| <b>Zimmer:</b>               | 2 - 2                    |
| <b>Beziehbar ab:</b>         | ab sofort                |

## NEBENKOSTEN

---

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



## AUSSTATTUNG

---

## ENERGIEAUSWEIS

---

- HWB 36.6 kWh/m<sup>2</sup>a
- Klasse B

## Gesundheit

|             |       |
|-------------|-------|
| Arzt        | 75 m  |
| Apotheke    | 50 m  |
| Klinik      | 800 m |
| Krankenhaus | 225 m |

## Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 75 m  |
| Bäckerei        | 100 m |
| Einkaufszentrum | 425 m |

## Verkehr

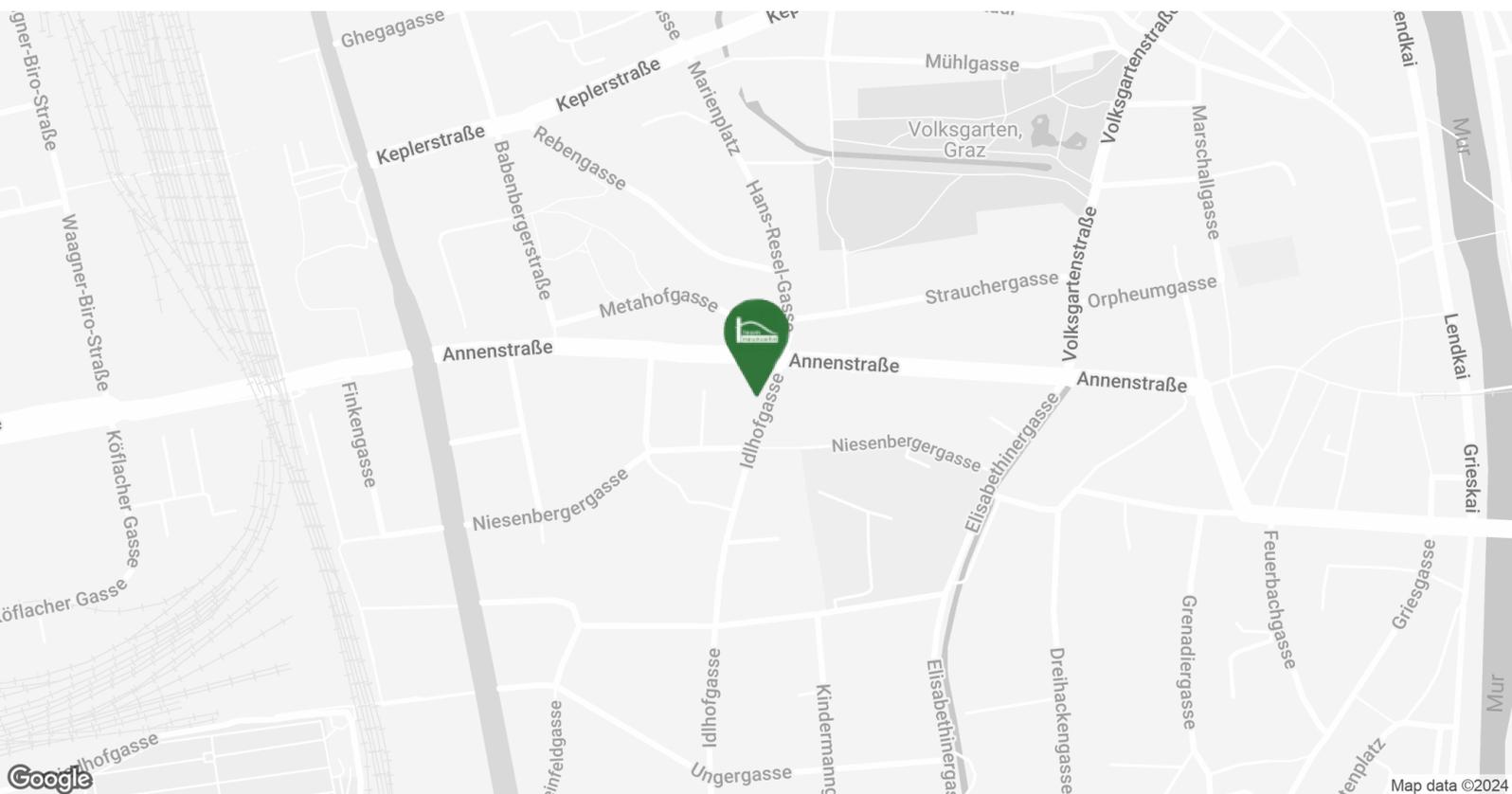
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| Straßenbahn       | 75 m    |
| Autobahnanschluss | 4.425 m |
| Bahnhof           | 500 m   |
| Flughafen         | 9.300 m |

## Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 125 m   |
| Kindergarten  | 425 m   |
| Universität   | 1.125 m |
| Höhere Schule | 1.250 m |

## Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 175 m |
| Bank        | 125 m |
| Post        | 575 m |
| Polizei     | 350 m |



# VERFÜGBARE EINHEITEN

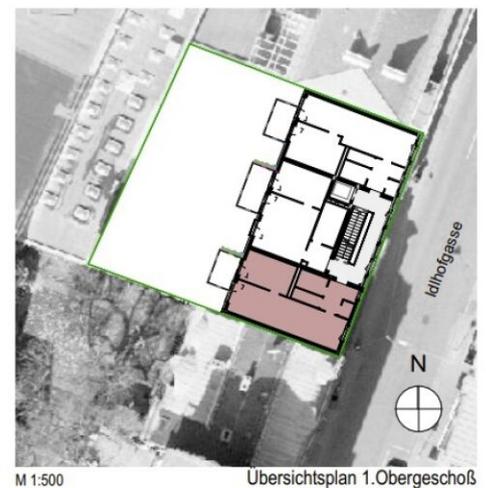
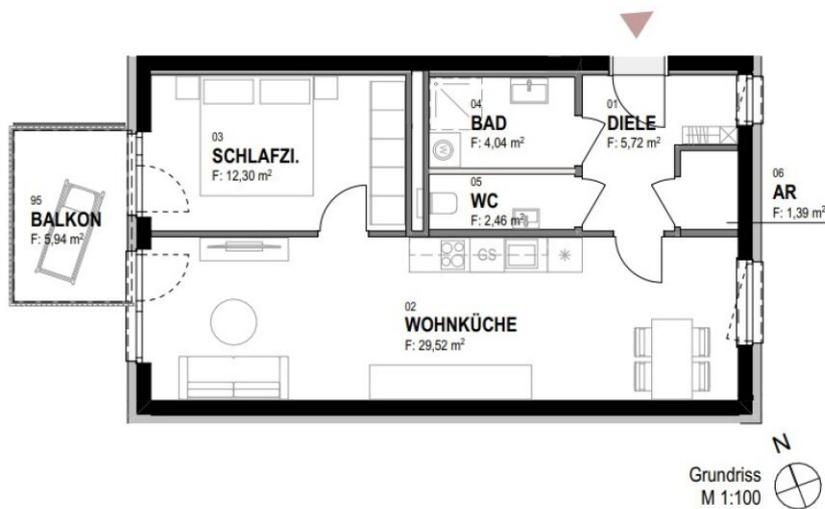


## Top 4

Gesamtmietzins: € 794,49

55,43 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.383,47



| Wohnung 04            |                 | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| 01                    | DIELE           | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE       | 29,52                      |
| 03                    | SCHLAFZI.       | 12,30                      |
| 04                    | BAD             | 4,04                       |
| 05                    | WC              | 2,46                       |
| 06                    | AR              | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |                 | <b>55,43 m<sup>2</sup></b> |
|                       | BALKON          | 5,94 m <sup>2</sup>        |
|                       | KELLERABTEIL 04 | 6,20 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

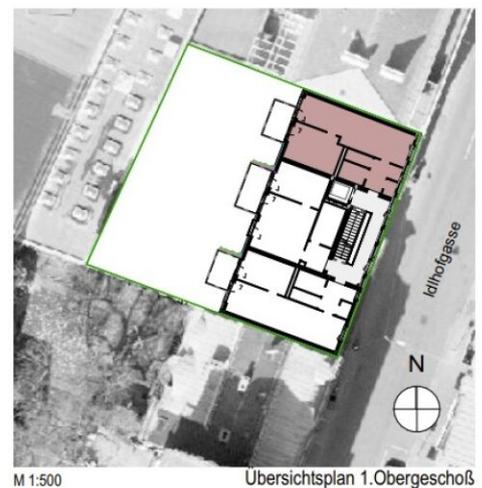
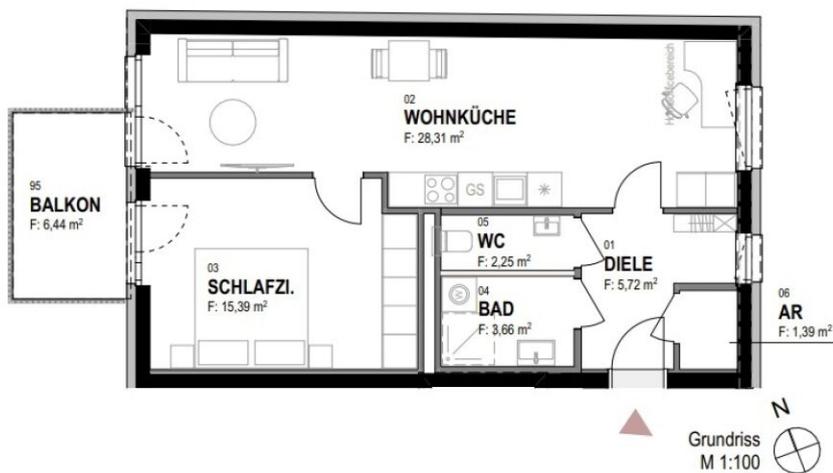


## Top 6

Gesamtmietzins: € 811,69

56,72 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.435,07



| Wohnung 06            | Nutzfläche                 |
|-----------------------|----------------------------|
| 01                    | DIELE 5,72                 |
| 02                    | WOHNKÜCHE 28,31            |
| 03                    | SCHLAFZI. 15,39            |
| 04                    | BAD 3,66                   |
| 05                    | WC 2,25                    |
| 06                    | AR 1,39                    |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>56,72 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                | 6,44 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 06       | 6,55 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

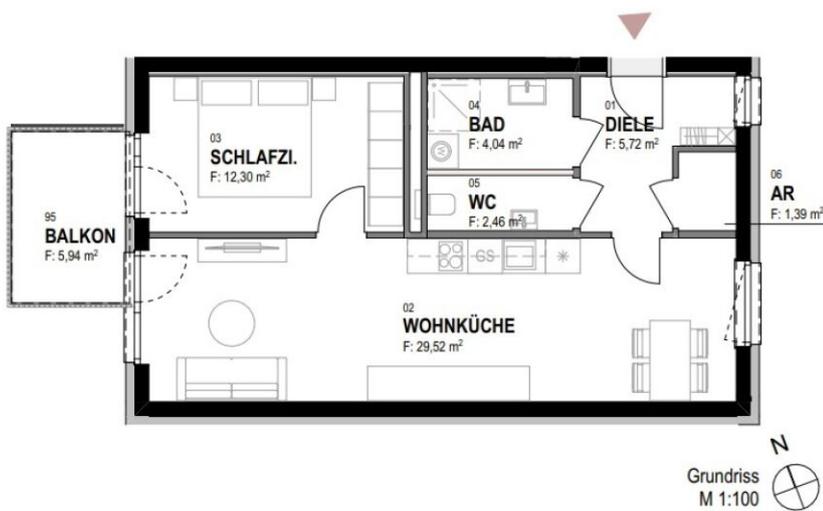


## Top 7

55,43 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 794,49

Kaution: 2.383,47



| Wohnung 07            |           | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------|----------------------------|
| 01                    | DIELE     | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE | 29,52                      |
| 03                    | SCHLAFZI. | 12,30                      |
| 04                    | BAD       | 4,04                       |
| 05                    | WC        | 2,46                       |
| 06                    | AR        | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |           | <b>55,43 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                |           | 5,94 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 07       |           | 6,55 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

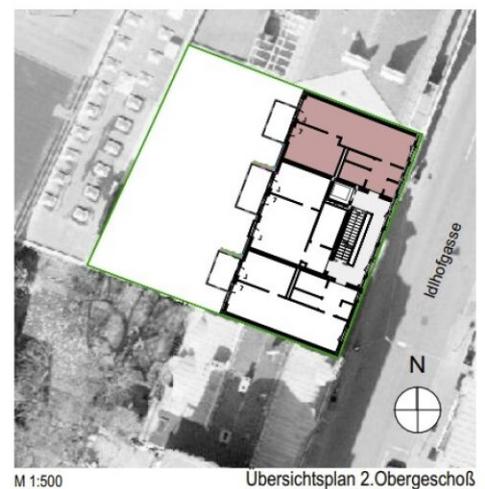
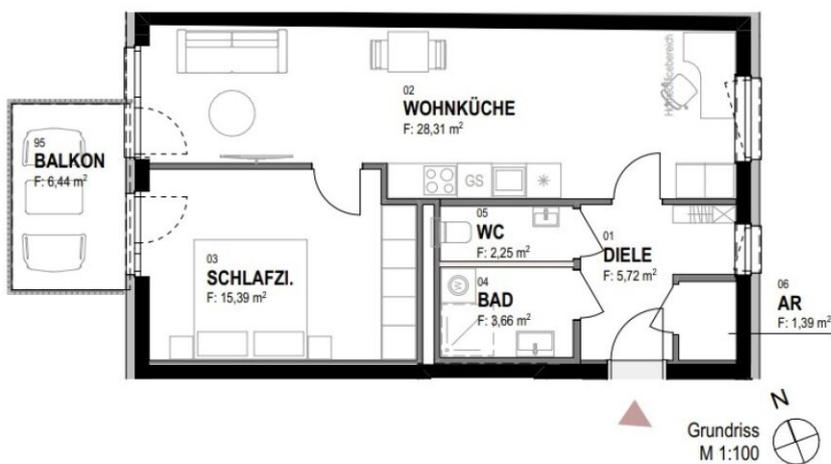


## Top 9

Gesamtmietzins: € 811,69

56,72 m<sup>2</sup>

Kautions: 2.435,07



| Wohnung 09            |           | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------|----------------------------|
| 01                    | DIELE     | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE | 28,31                      |
| 03                    | SCHLAFZI. | 15,39                      |
| 04                    | BAD       | 3,66                       |
| 05                    | WC        | 2,25                       |
| 06                    | AR        | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |           | <b>56,72 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                |           | 6,44 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 09       |           | 6,55 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

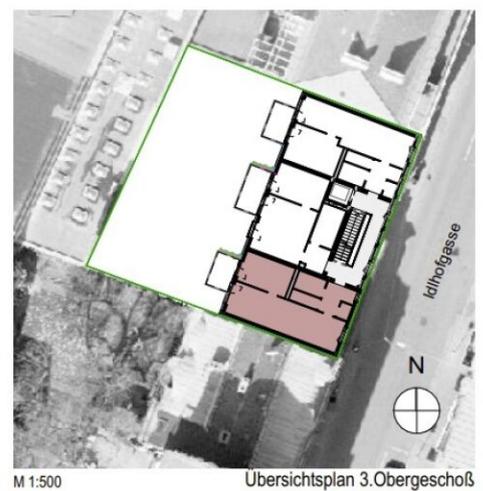
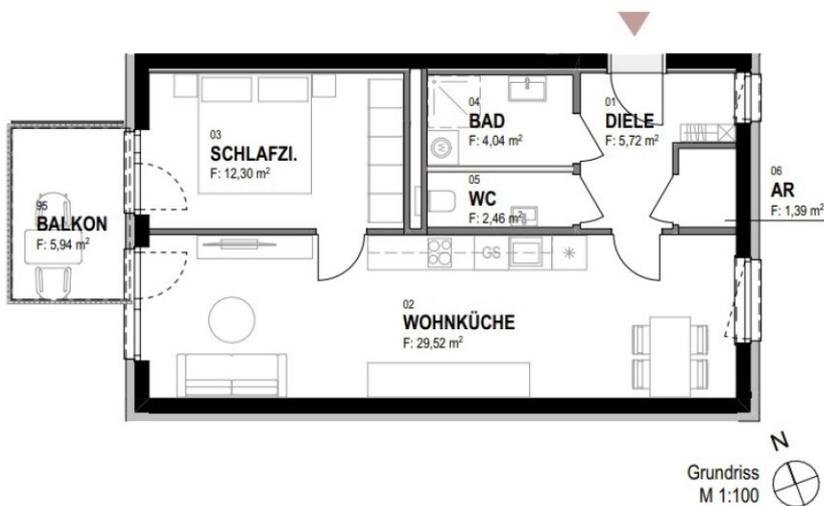


## Top 10

### 55,43 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 794,49

Kaution: 2.383,47



| Wohnung 10            |           | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------|----------------------------|
| 01                    | DIELE     | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE | 29,52                      |
| 03                    | SCHLAFZI. | 12,30                      |
| 04                    | BAD       | 4,04                       |
| 05                    | WC        | 2,46                       |
| 06                    | AR        | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |           | <b>55,43 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                |           | 5,94 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 10       |           | 7,97 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

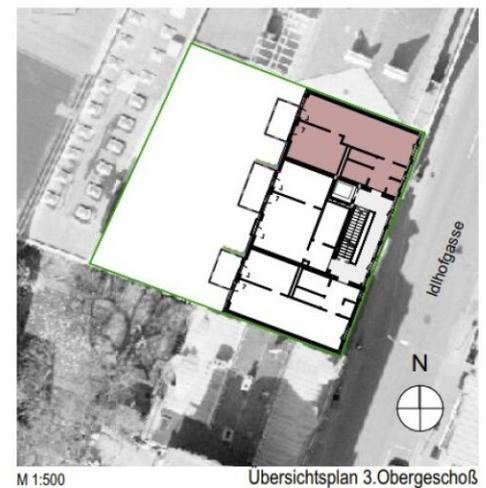
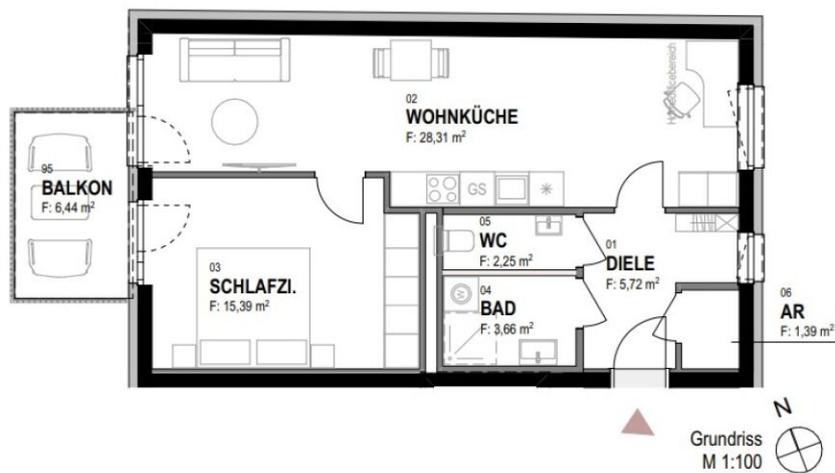


## Top 12

Gesamtmietzins: € 811,69

56,72 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.435,07



| Wohnung 12            |                 | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| 01                    | DIELE           | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE       | 28,31                      |
| 03                    | SCHLAFZI.       | 15,39                      |
| 04                    | BAD             | 3,66                       |
| 05                    | WC              | 2,25                       |
| 06                    | AR              | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |                 | <b>56,72 m<sup>2</sup></b> |
|                       | BALKON          | 6,44 m <sup>2</sup>        |
|                       | KELLERABTEIL 12 | 4,52 m <sup>2</sup>        |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

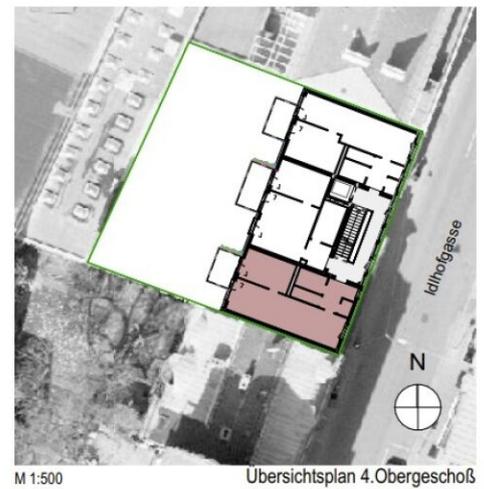
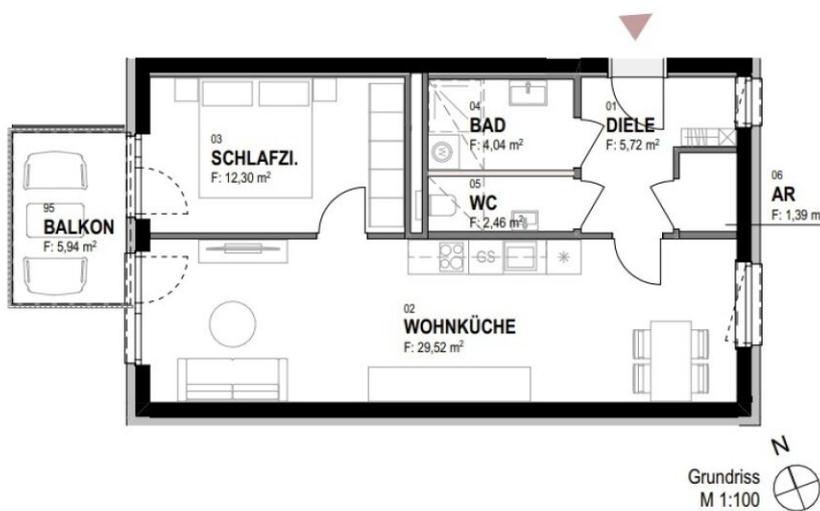


## Top 13

55,43 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 794,49

Kautions: 2.383,47



| Wohnung 13            | Nutzfläche                 |
|-----------------------|----------------------------|
| 01 DIELE              | 5,72                       |
| 02 WOHNKÜCHE          | 29,52                      |
| 03 SCHLAFZI.          | 12,30                      |
| 04 BAD                | 4,04                       |
| 05 WC                 | 2,46                       |
| 06 AR                 | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> | <b>55,43 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                | 5,94 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 13       | 6,55m <sup>2</sup>         |

# VERFÜGBARE EINHEITEN

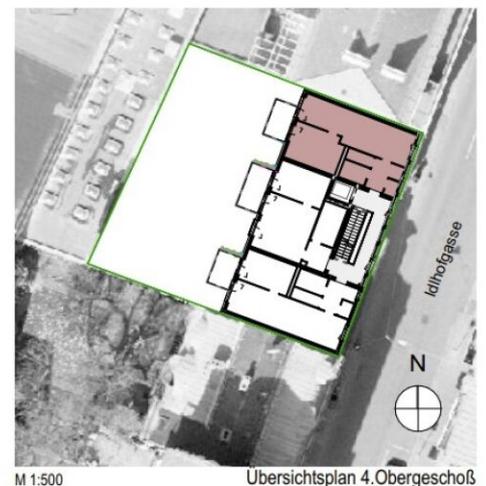
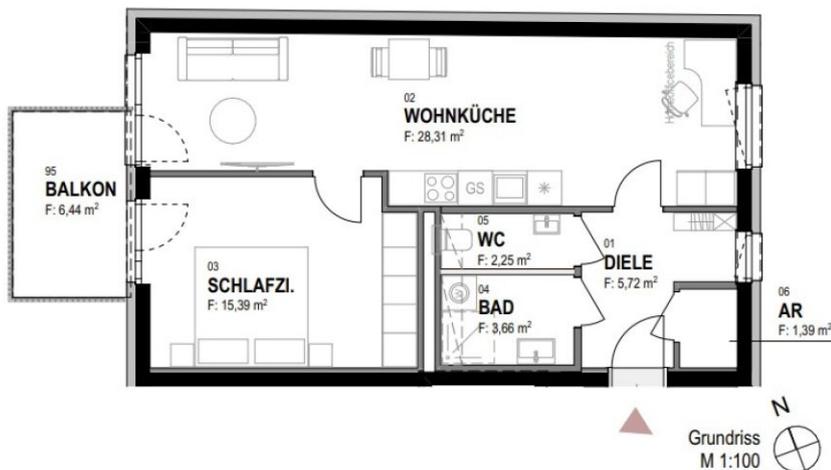


## Top 15

Gesamtmietzins: € 811,69

56,72 m<sup>2</sup>

Kaution: 2.435,07



| Wohnung 15            |           | Nutzfläche                 |
|-----------------------|-----------|----------------------------|
| 01                    | DIELE     | 5,72                       |
| 02                    | WOHNKÜCHE | 28,31                      |
| 03                    | SCHLAFZI. | 15,39                      |
| 04                    | BAD       | 3,66                       |
| 05                    | WC        | 2,25                       |
| 06                    | AR        | 1,39                       |
| <b>Wohnnutzfläche</b> |           | <b>56,72 m<sup>2</sup></b> |
| BALKON                |           | 6,44 m <sup>2</sup>        |
| KELLERABTEIL 15       |           | 6,56 m <sup>2</sup>        |