

**Mietobjekt:  
8010 Graz, Bezirk Leonhard  
Mandellstraße 38**

**Top 1: 4 Zimmer-Wohnung / 4-er WG**

|  |   |
|--|---|
| Lage   | ca.5 Gehminuten zur Grazer Oper und in die Innenstadt<br>Im Umkreis von 200 m technische Universität und<br>Straßenbahn Linie 3 |
| Wohnfläche   | ca. 92 m <sup>2</sup>   |
| <b>Monatliche Gesamtmiete<br/>(brutto, inkl. Mwst)</b> | <b>€ 1590.-</b><br>Inkl.: Heizung, Betriebskosten, Strom, Internet,<br>Haushaltsversicherung                                    |
| Betriebskosten<br>(brutto inkl. Mwst)                  | In der Gesamtmiete enthalten  |
| Heizkosten<br>(brutto inkl. Mwst)                      | In der Gesamtmiete enthalten  |
| Kaution  | € 4770.-<br>3 brutto Monatsgesamtmieten (inkl aller Nebenkosten)<br>in Bar  |
| Einmalige Nebenkosten:                                 | keine   |
| Provisionen  | keine   |
| verfügbar ab   | 01.08.2023  |
| Wohnbeihilfe   | Beantragung nicht möglich   |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Mietvertragsdauer          | mind. 3 Jahre, längere Mietdauer kann auch vereinbart werden   |
| Geschoß                    | 1. Obergeschoß<br>Lift vorhanden   |
| Räume                      | 1 Vorraum ca. 12,5 m <sup>2</sup><br>1 Küche ca. 17 m <sup>2</sup><br>1 Bad ca. 3,5 m <sup>2</sup><br>1 WC ca. 1,6 m <sup>2</sup><br>2 Zimmer ca. 17 m <sup>2</sup><br>2 Zimmer ca. 12 m <sup>2</sup><br>jedes Zimmer ist extra begehbar   |
| Raumausstattung            | Küche: Kühlschrank mit großem Gefrierfach,<br>Geschirrspüler, Abwasch, E-Herd mit Ceranfeld,<br>Edelstahl Dunstabzug, Mikrowellenherd<br><br>Bad: Waschbecken, Dusche, WC, Waschmaschine,<br>möbliert<br><br>WC: mit extra Waschbecken<br><br>alle Zimmer: Internet und SAT-TV Anschluss |
| Bodenbelag                 | Zimmer und Küche: Parkettboden<br>Bad und WC: Fliesen<br>Vorraum: Laminatboden   |
| Balkon / Terrasse / Garten | 1 Balkon bei der Küche ca. 5,4 m <sup>2</sup><br>1 Balkon bei einem Zimmer ca. 3,7 m <sup>2</sup>  |
| Heizung                    | Zentralheizung mit Radiatoren  |
| Energieausweis             | HWB: 65,12 kwh/m <sup>2</sup> /Jahr<br>HWB Energieklasse: C<br><br>f <sub>GEE</sub> : 1,21<br>f <sub>GEE</sub> Energieklasse: C  |
| Kellerabteil               | keines,<br>Fahrradabstellplätze im Innenhof vorhanden  |

**Ing. Christian Morocutti**

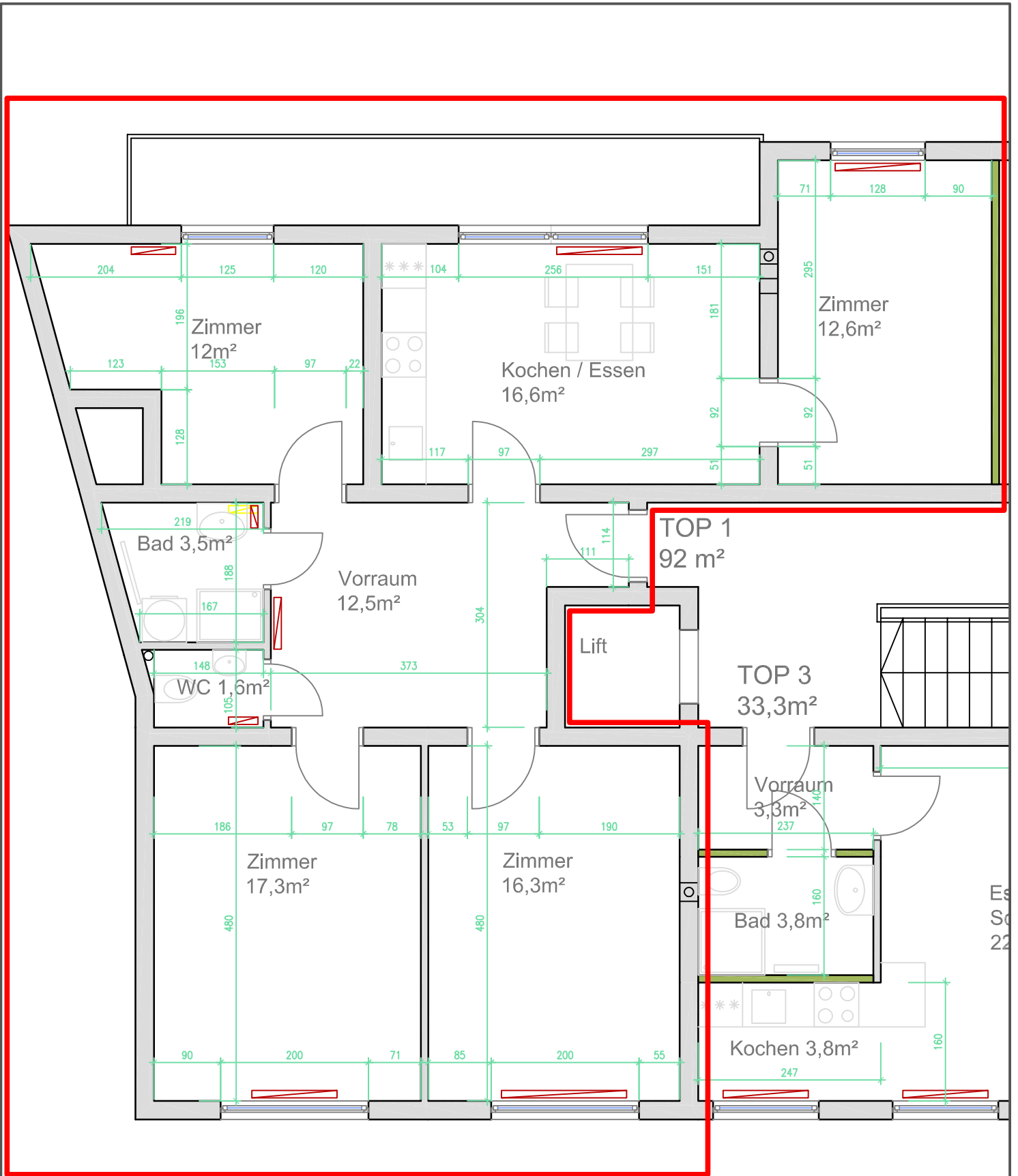
A-8043 Graz, Mariatrosterstrasse 16

E-mail: c.morocutti@gmx.at

Mobil: 0664/160 31 51

---

|            |  |
|------------|--|
| Parkplätze | Ein Garagenplatz könnte angemietet werden. |
| Sonstiges  | Haustiere sind nicht gestattet             |



**Fotos:**



Vorraum



Vorraum



Bad



WC



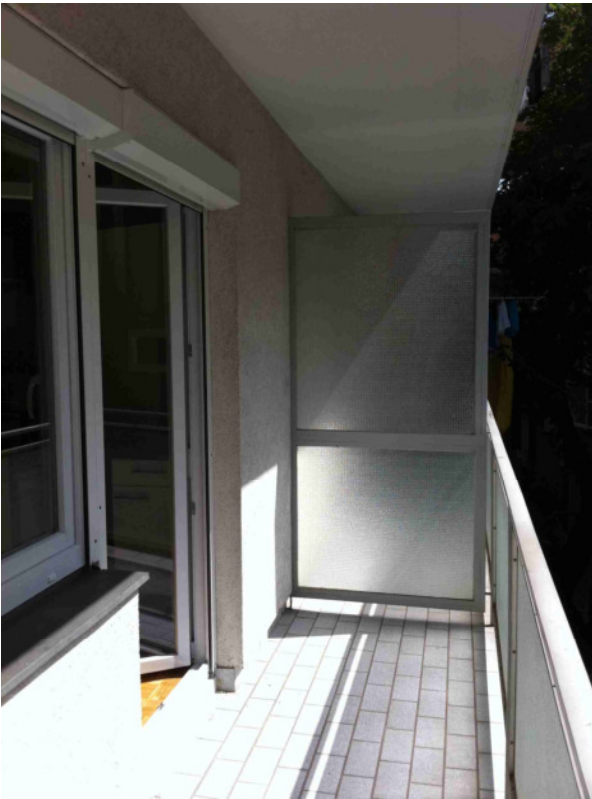
Küche



Küche



Zimmer



Balkon