



# Modernes Wohnen zur Miete mit erstklassiger Ausstattung: Finden Sie Ihre Traumwohnung in Graz!

Friedhofgasse 17 | 8020 Graz



teamneunzehn-Gruppe

Handelskai 94-96/21.OG | Millennium Tower, 1200 Wien  
T +43 1 236 97 97  
[www.teamneunzehn.at](http://www.teamneunzehn.at)

## HIGHLIGHTS

---

- **Hochwertige Innenausstattung** in einem modernen Neubau
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme** für wohlige Wärme
- **Balkon oder Terrasse** für entspannte Stunden im Freien
- **Moderner und funktionaler Grundriss** für optimalen Wohnkomfort
- **Beste Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten und  
ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

## KEY FACTS

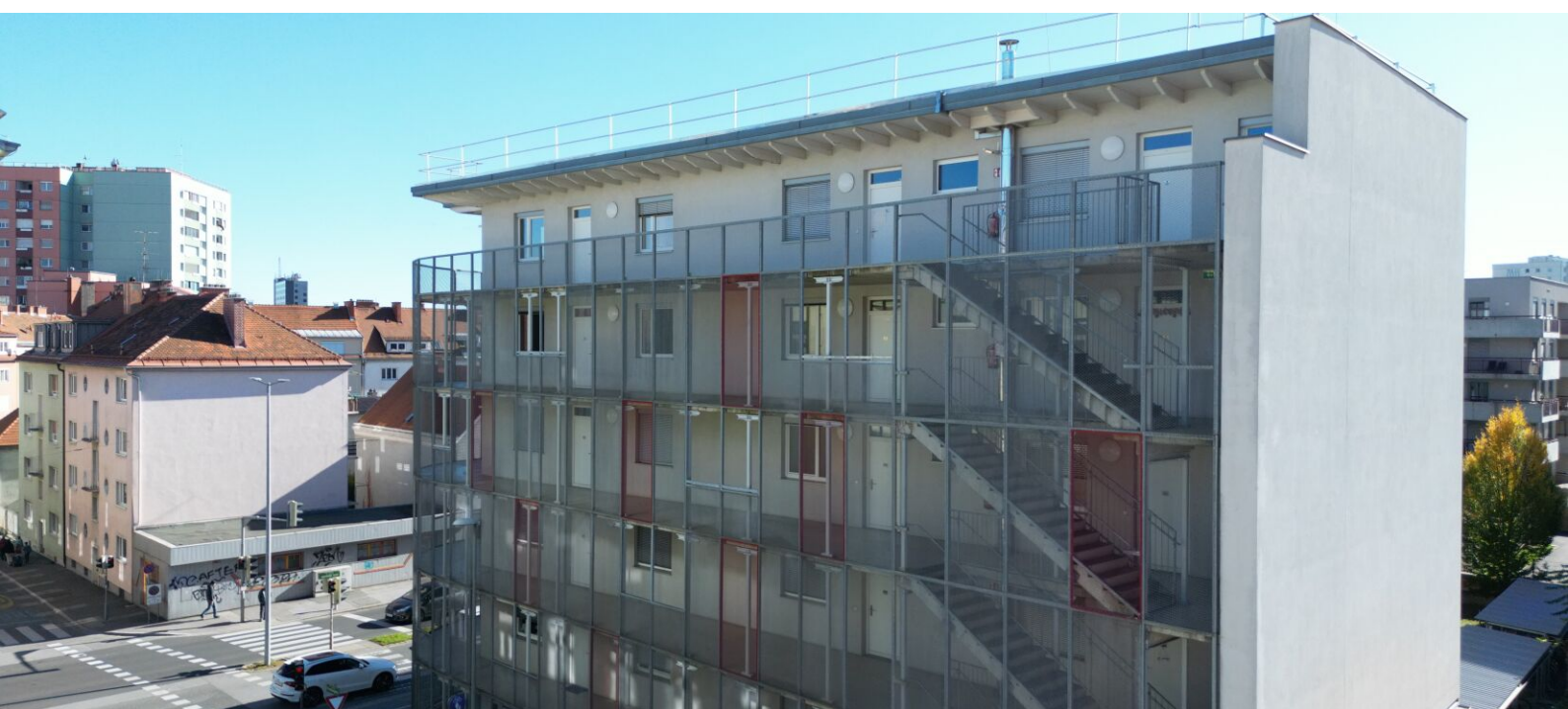
---

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Adresse:</b>              | 8020 Graz, Friedhofgasse 17 |
| <b>Objektart:</b>            | Wohnung                     |
| <b>Bauart:</b>               | Neubau                      |
| <b>Zustand:</b>              | neuwertig                   |
| <b>verfügbare Einheiten:</b> | 3 von 28 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

---

- **Moderne Einbauküche** inklusive E-Herd, Backofen, Kühlschrank, Dunstabzug und Spüle
- **Hochdämmende Vollwärmeschutzfassade**, die für einen geringen Heizwärmebedarf und damit niedrige Heizkosten sorgt
- **Lift** für barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen
- **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Raumklima
- **Parkettböden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Feinsteinzeugfliesen** in den Nassräumen
- **Kellerabteil** und **Fahrradabstellmöglichkeit** für zusätzlichen Stauraum und 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

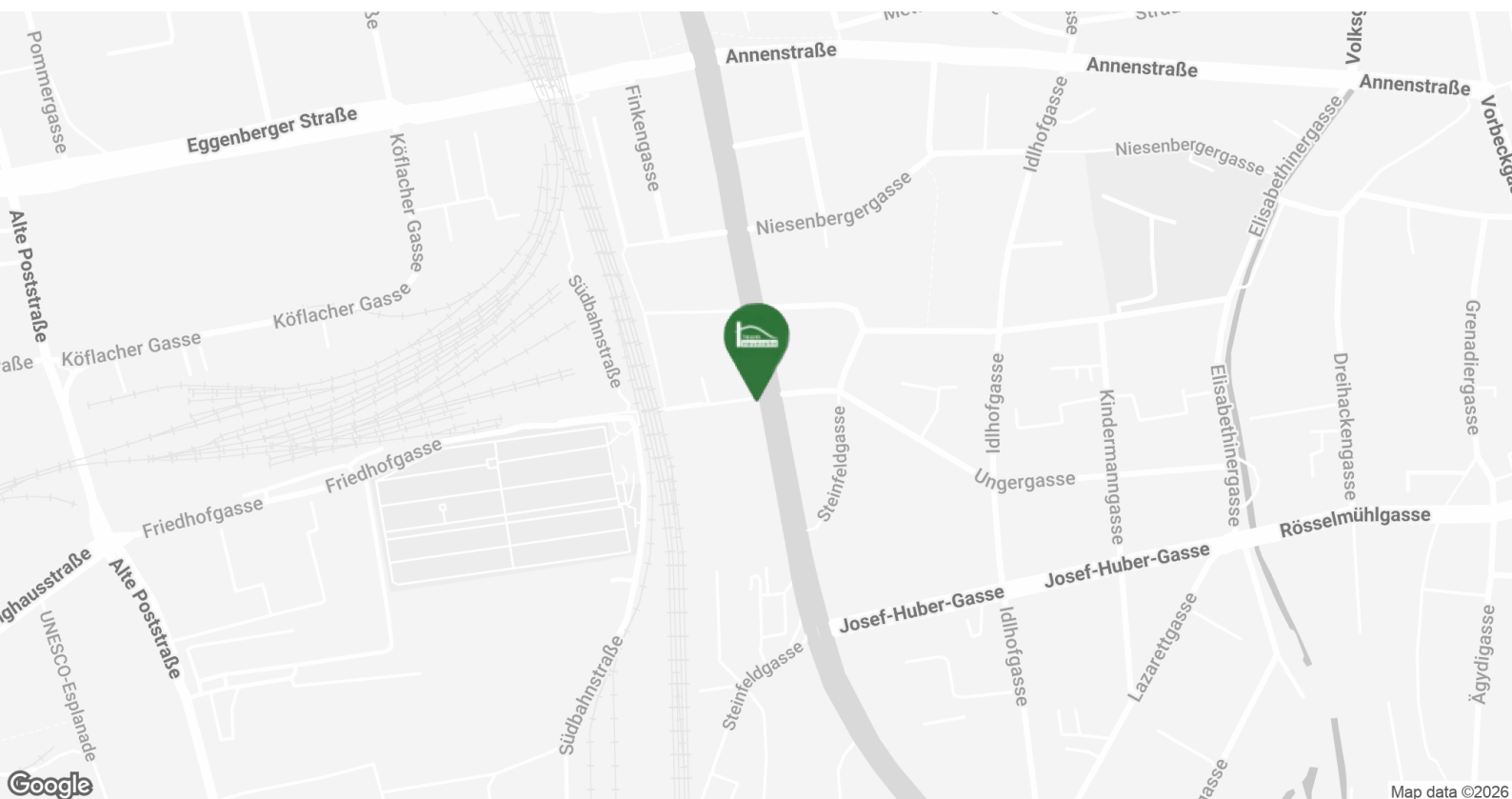
|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| Straßenbahn       | 475 m   |
| Autobahnanschluss | 4.025 m |
| Bahnhof           | 350 m   |
| Flughafen         | 9.025 m |

## Kinder & Schulen

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

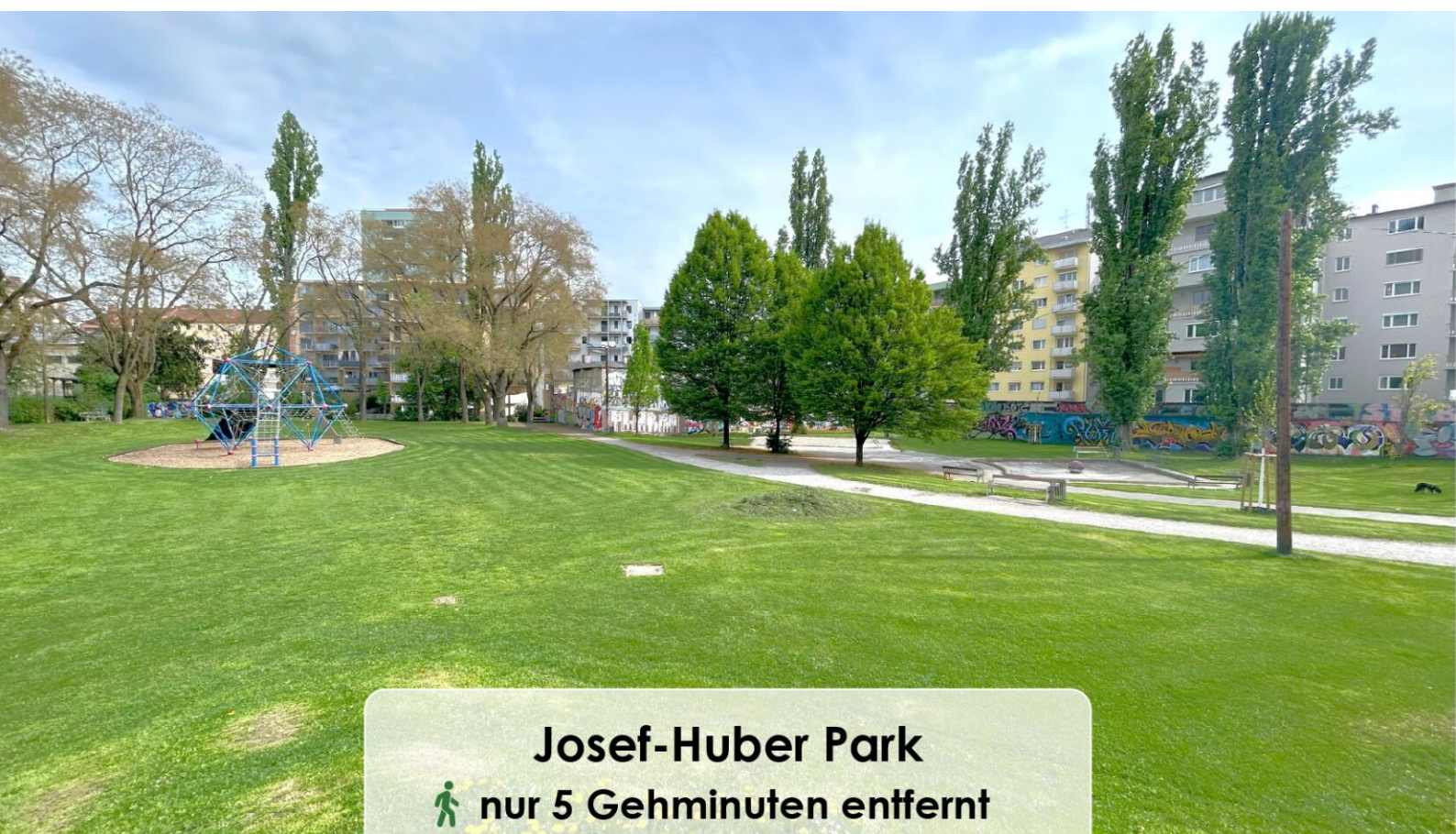
## Sonstige

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











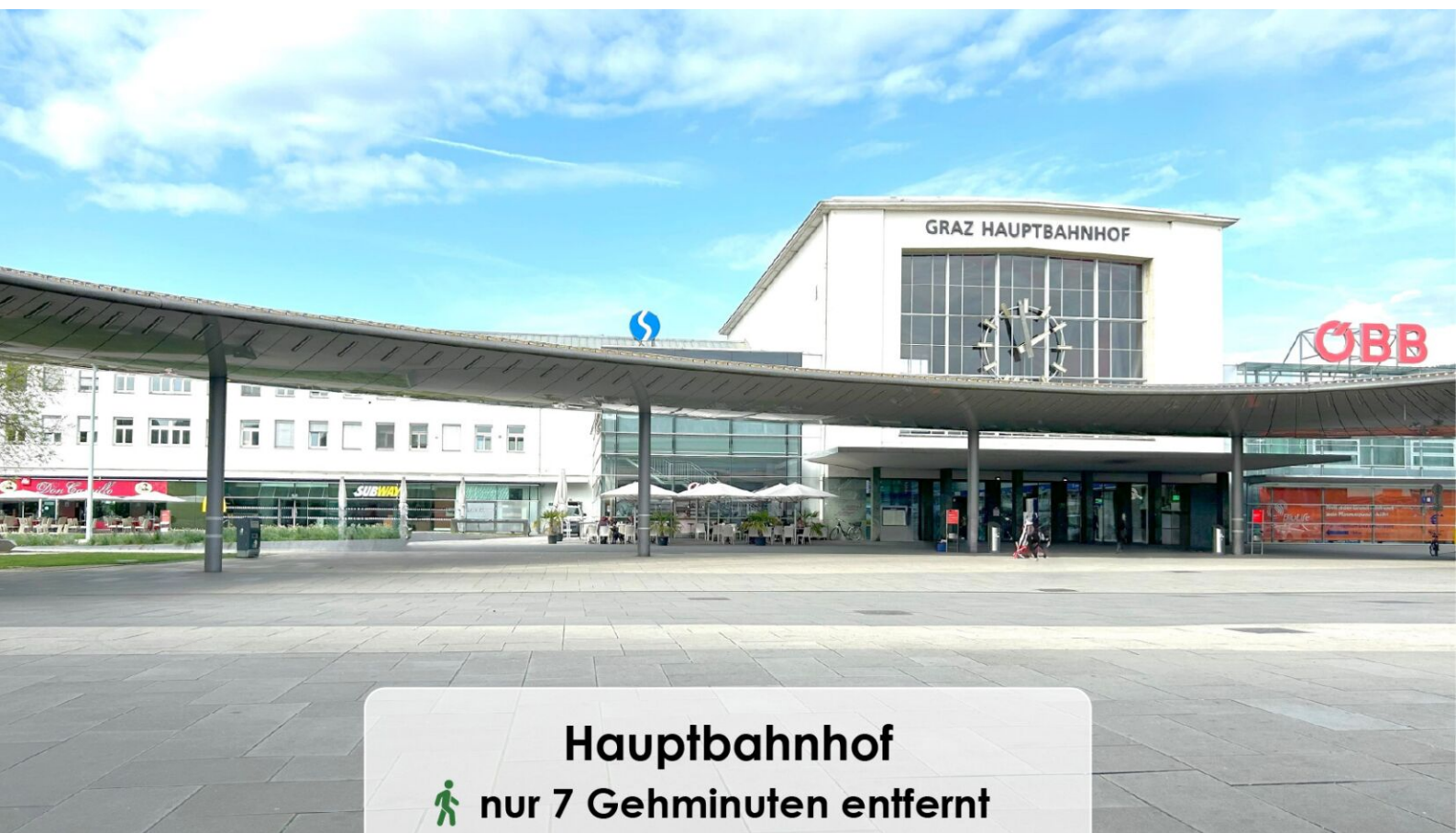
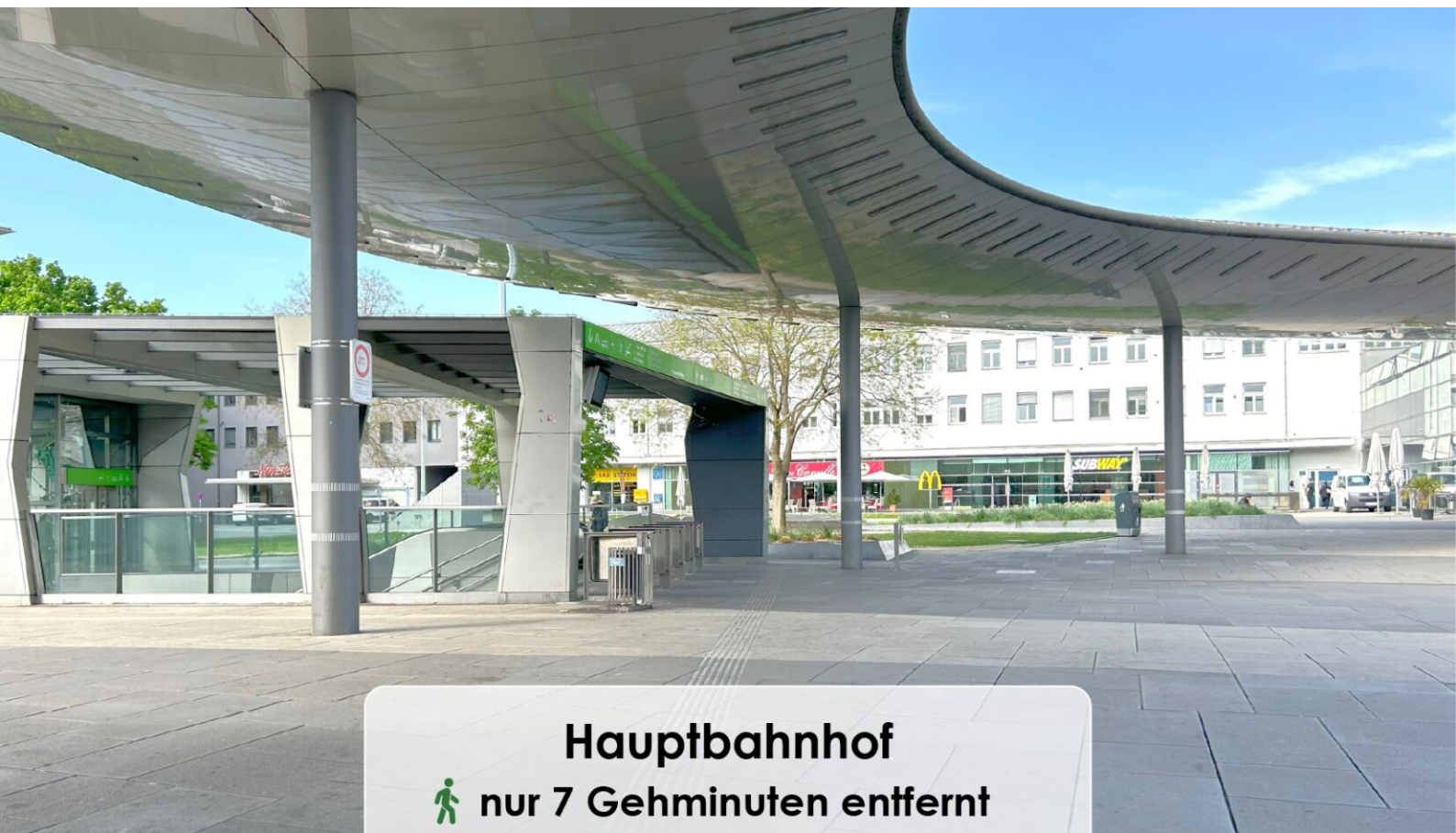
## Josef-Huber Park

 nur 5 Gehminuten entfernt

## FACTS

**8020 GRAZ**  
**FRIEDHOFSGASSE 17**

- super Preise
- zentral, Nähe Bahnhof
- Tankstelle daneben
- Parkettböden
- Fahrradabstellmöglichkeit

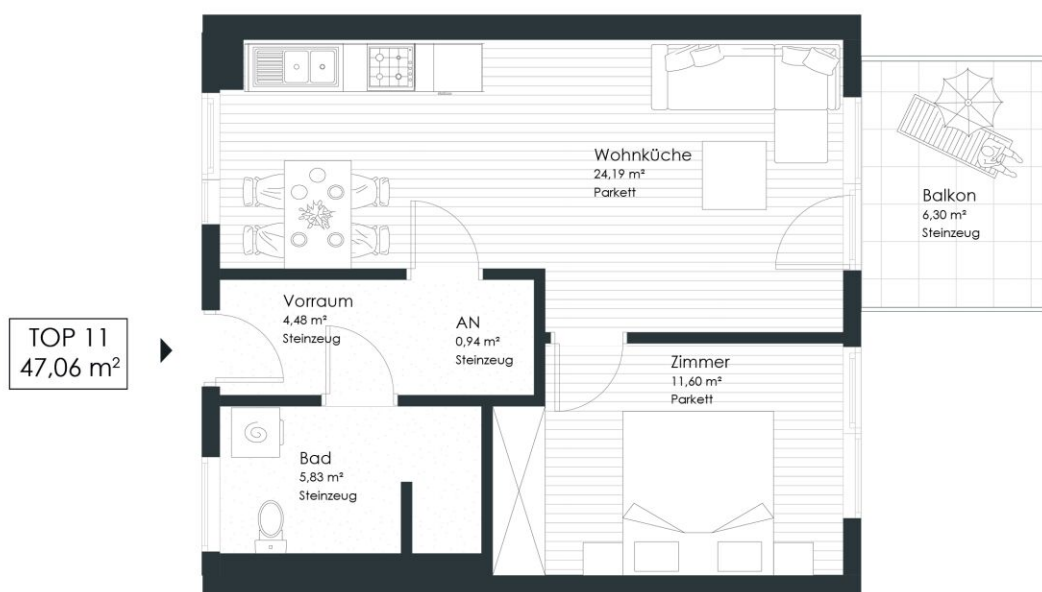


## Top 11

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

Gesamtmietzins: € 638,80

Kaution: 1.916,40



0 5m

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>

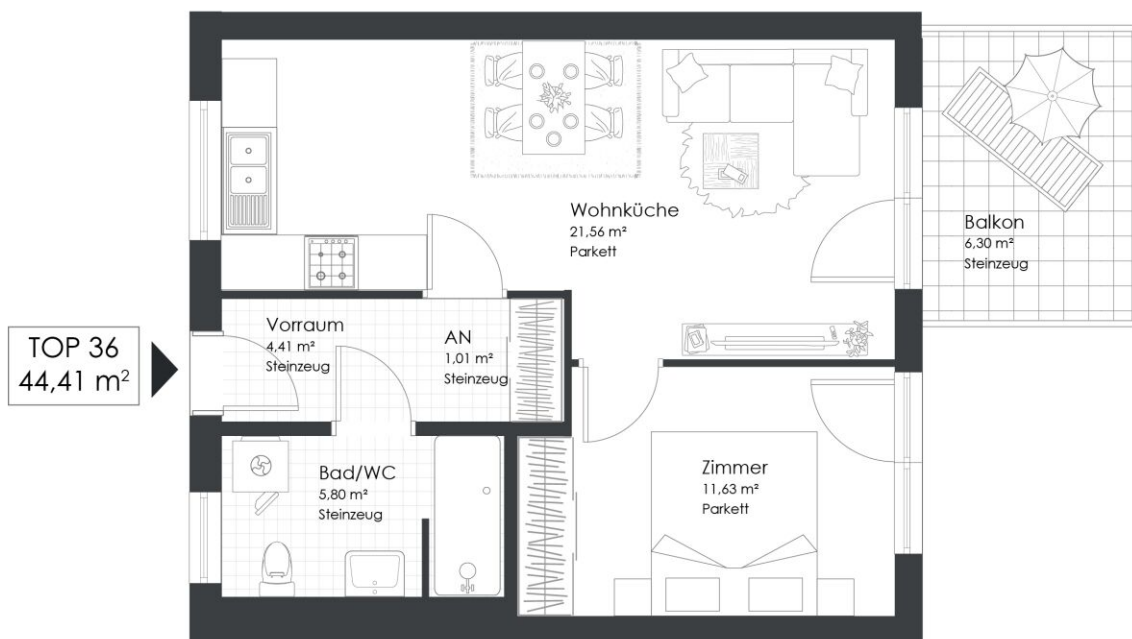
Balkon 6,30 m<sup>2</sup>

## Top 36

44,41 m<sup>2</sup>

Gesamtmietzins: € 619,92

Kaution: 1.859,76



Friedhofgasse 17 | 8020 Graz

### Top 36 | 4. OG

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Vorraum       | 4,41 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche     | 21,56 m <sup>2</sup> |
| Zimmer        | 11,63 m <sup>2</sup> |
| Abstellnische | 1,01 m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC        | 5,80 m <sup>2</sup>  |

**WOHNNUTZFLÄCHE** 44,41 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>