

**Traumhafte Altbau-Wohnung in Graz! 73.8m<sup>2</sup>, € 843,33  
Miete, Balkon, gepflegt, inkl. Einbauküche &  
Personenaufzug.**



**Objektnummer: 7775/113**

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin  
Schwarz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	73,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 169,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Gesamtmiete	949,71 €
Kaltmiete (netto)	580,00 €
Kaltmiete	766,66 €
Betriebskosten:	121,10 €
Heizkosten:	88,65 €
USt.:	94,40 €
Infos zu Preis:	

Richtwertmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

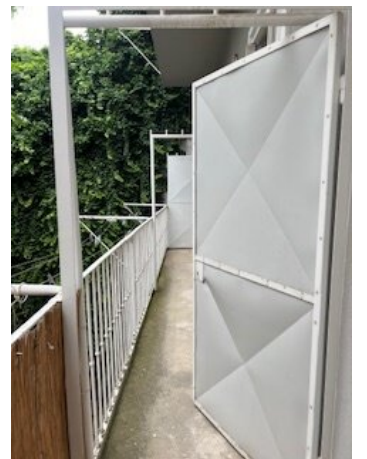
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

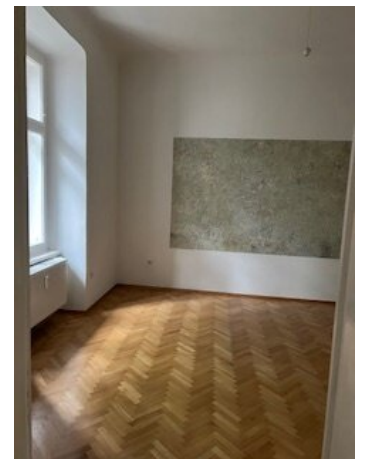
T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

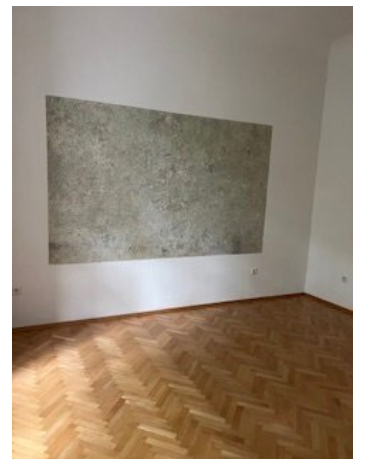
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





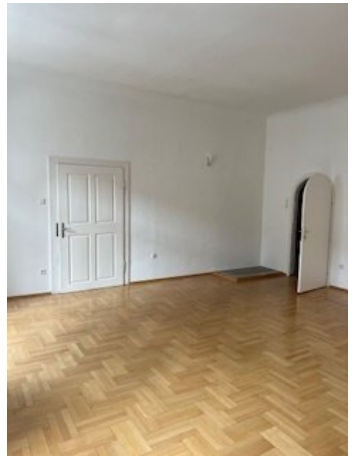
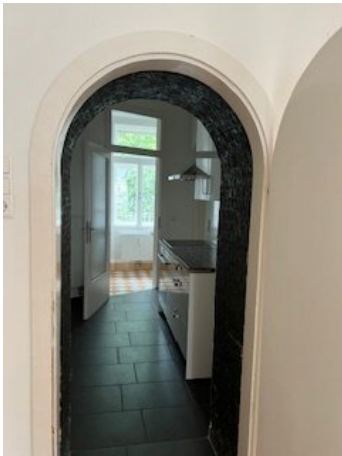














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz in der Steiermark. Wir präsentieren Ihnen eine großartige Gelegenheit, eine geräumige und gepflegte Wohnung in einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt zu mieten.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im Stadtteil 8010 Graz. Mit einer Gesamtfläche von 73,8m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Der Mietpreis beträgt nur 843,33 € pro Monat, was diese Wohnung zu einem erschwinglichen Wohntraum macht. zuzüglich Heizung u. Strom.

Das Highlight dieser Immobilie ist der Balkon, auf dem Sie entspannen und die Sonne genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem sonnigen Tag Ihren Morgenkaffee auf dem Balkon genießen oder abends bei einem Glas Wein den Tag ausklingen lassen - der Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz werden.

Die Wohnung wurde sorgfältig gepflegt und ist in einem ausgezeichneten Zustand. Sie verfügt über eine moderne und stilvolle Einrichtung mit hochwertigen Fliesen, Laminat und Parkettboden. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die Ihnen viel Stauraum und Arbeitsfläche bietet. Hier macht das Kochen gleich noch mehr Spaß!

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen das Treppensteigen erspart und somit für ein bequemes und barrierefreies Wohnen sorgt. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle und eine Straßenbahnhaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass Sie bequem und schnell in die Innenstadt oder an andere Orte in Graz gelangen können.

Die Lage der Wohnung bietet Ihnen auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe. Sie finden hier alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, einschließlich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, höhere Schulen, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Sie haben alles in Ihrer Nähe und sparen somit Zeit und Aufwand.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese wunderschöne Wohnung. Wir sind sicher, dass Sie sich sofort in sie verlieben werden. Nutzen Sie diese großartige Gelegenheit, um in einer der schönsten Städte Österreichs zu leben und ein komfortables und entspanntes Leben zu führen. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap