

**Schöne, gepflegte Stadtwohnung in Graz Bezirk Leonhard  
mit guter Ausstattung in bester Lage - 58.85m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 7775/124**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	58,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	58,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	792,68 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	559,00 €
<b>Kaltmiete</b>	669,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,22 €
<b>Heizkosten:</b>	46,68 €
<b>USt.:</b>	76,31 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Dachbodenausbau, BW ab 2001, Freier HMZ nach Förderung

### 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 schönen Stadt Graz in der Steiermark! Diese charmante Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen brauchen. Mit einer Fläche von 58,85m<sup>2</sup> und 2 geräumigen Zimmern davon ein großer Wohnen/ Essen u Küchenbereich und ein Schlafzimmer, ist sie ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und vermittelt ein Gefühl von Gemütlichkeit und Behaglichkeit. Der offene Wohnbereich mit moderner Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Durch die großen Fenster fällt viel natürliches Licht in den Raum und schafft eine angenehme Atmosphäre. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Heizkosten niedrig hält. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für eine gute Belüftung sorgt. Auch ein WC ist hier vorhanden. Der Personenaufzug macht das Wohnen in den oberen Etagen besonders bequem und auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Gegend, jedoch nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl Bus als auch Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur wenige Kilometer entfernt ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die renommierte Universität Graz ist ebenfalls schnell zu erreichen, was die Wohnung auch für Studenten zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit macht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung in Graz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses traumhafte Zuhause zeigen zu dürfen!

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 <500m

Apotheke <500m



Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap