

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Graz mit Südwestbalkon und Parkplatz**



**Objektnummer: 7775/135**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Adresse                | Hofstatt                         |
| Art:                   | Wohnung                          |
| Land:                  | Österreich                       |
| PLZ/Ort:               | 8042 Graz                        |
| Zustand:               | Gepflegt                         |
| Alter:                 | Neubau                           |
| Wohnfläche:            | 46,42 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:            | 46,42 m <sup>2</sup>             |
| Bäder:                 | 1                                |
| WC:                    | 1                                |
| Stellplätze:           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:       | C 68,49 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete            | 599,96 €                         |
| Kaltmiete (netto)      | 435,00 €                         |
| Kaltmiete              | 545,42 €                         |
| Betriebskosten:        | 110,42 €                         |
| USt.:                  | 54,54 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                                  |

Teilanwendung MRG, inkl. Keller, und Parkplatz im Freien

### 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.

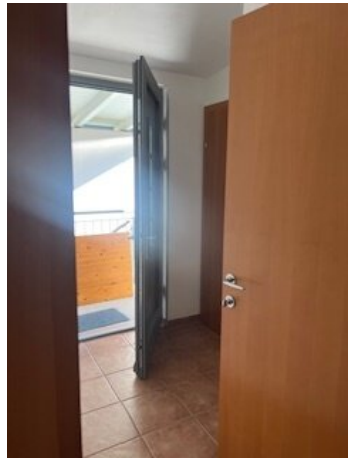
termin zur

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese charmante Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Wohnen in der wunderschönen Steiermark brauchen. Mit einer Fläche von 46,42m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen ein modernes und helles Ambiente. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von den hochwertigen Fliesen und dem warmen Parkettboden begeistert sein. Dank der Fernwärmeversorgung ist es Ihnen möglich, jederzeit eine angenehme Raumtemperatur zu genießen.

Die Wohnküche bzw. offene Küche ist der zentrale Punkt der Wohnung und lädt zu gemütlichen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Genießen Sie Ihre Mahlzeiten mit Blick auf den Südwestbalkon oder die -terrasse, wo Sie an sonnigen Tagen entspannen und die Aussicht auf die Umgebung genießen können.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für eine natürliche Belüftung und ausreichend Tageslicht sorgt. Die moderne Dusche bietet Ihnen eine erfrischende Möglichkeit, den Tag zu beginnen oder zu beenden. Zusätzlich gibt es einen eigenen Stellplatz für Ihr Auto, damit Sie immer einen sicheren und bequemen Parkplatz haben.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für alle, die eine gute Verkehrsanbindung schätzen. Mit dem Bus oder der Straßenbahn erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Orte in Graz. Auch für Ihre täglichen Besorgungen ist gesorgt, da sich in unmittelbarer Nähe ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt befinden. Für Studenten ist die Nähe zur Universität ein großer Vorteil und auch zum Einkaufszentrum sind es nur wenige Minuten zu Fuß.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Wohnung in Graz und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause zu begrüßen und Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich zu zeigen.

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 <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap