

**Modernes, ruhiges Wohnen in Graz: 3-Zimmer, davon 1  
Zimmer Essen-/Kochen und Wohnen, Maisonette  
Wohnung mit Garten und Terrasse, Carport für nur 917,25  
€ Miete!**



**Objektnummer: 7775/138**

**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:	65,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,08 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,49 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	995,64 €
Kaltmiete (netto)	672,36 €
Kaltmiete	830,92 €
Betriebskosten:	158,56 €
Heizkosten:	67,23 €
USt.:	97,49 €
Infos zu Preis:	

Teilanwendung MRG, freier Hauptmietzins

### 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





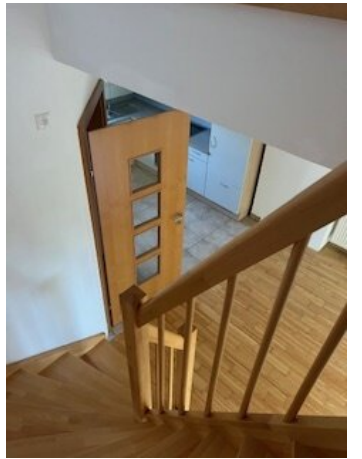


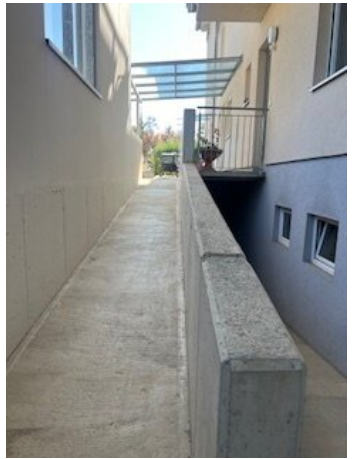
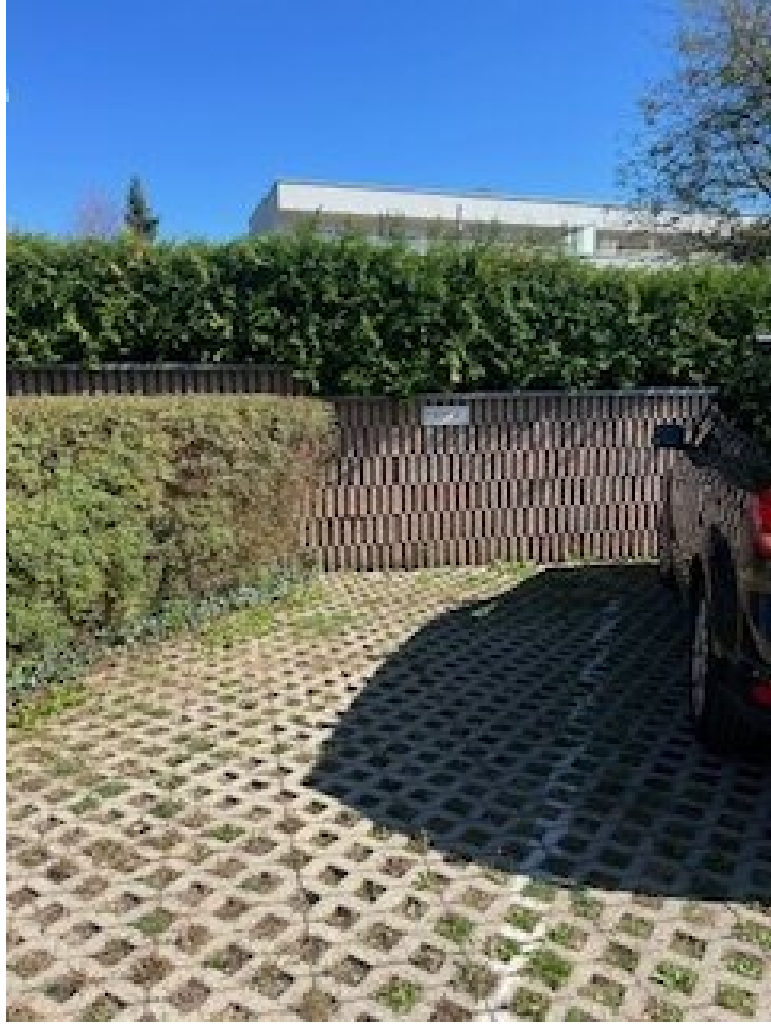














## Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in 8042 Graz! Diese wunderschöne Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben in der Steiermark brauchen. Mit einer Fläche von 65,08m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen ein helles und freundliches Ambiente. Der offene Grundriss mit einer Wohnküche lässt viel Raum für Ihre individuelle Gestaltung. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen der Wohnung ein modernes und edles Flair.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der private Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu grillen oder Ihre eigenen Blumen und Kräuter anzupflanzen. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, so dass Sie sich keine Gedanken über Parkplätze machen müssen. Für Ihre Fahrräder gibt es einen separaten Fahrradraum.

Die Wohnung ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet, die Sie sich wünschen. Die Fernwärme sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Heizung. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit allen Geräten ausgestattet, die Sie für Ihre täglichen Bedürfnisse benötigen. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein Arzt, eine Apotheke, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die Universität, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind in der Nähe.

Lassen Sie sich diese einzigartige Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Graz! Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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