

**Moderne Maisonette-Wohnung in zentraler Lage Graz |  
43m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | nur 614,26€/Monat**



**Objektnummer: 7775/140**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schörgelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	43,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	689,73 €
Kaltmiete (netto)	447,53 €
Kaltmiete	558,42 €
Betriebskosten:	110,89 €
Heizkosten:	62,89 €
USt.:	68,42 €
Infos zu Preis:	

Richtwertmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

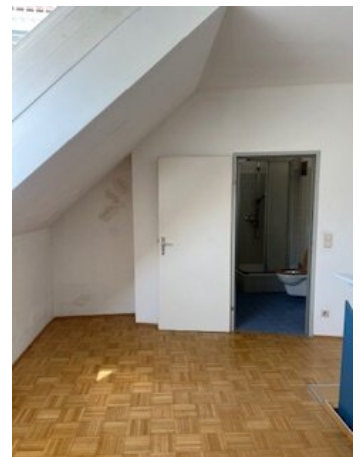
### Barbara Schwarz

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

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

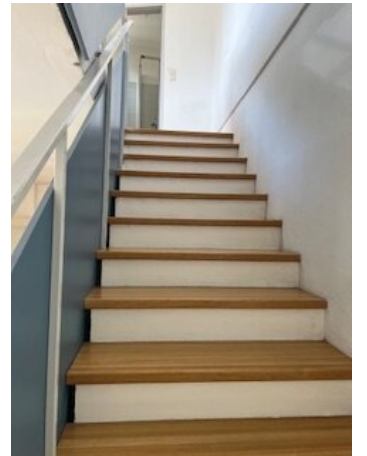
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz! Wir stellen Ihnen heute eine traumhafte Immobilie vor, die Sie begeistern wird. Diese gemütliche Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt - in der Steiermark, genauer gesagt im Stadtteil 8010 Graz. Sie liegt in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet Ihnen auf einer Fläche von 43,38m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein komfortables Wohnen benötigen.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Flur empfangen, der Sie direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich führt. Hier können Sie Ihre kreativen Einrichtungsideen voll ausleben und sich eine gemütliche Wohlfühloase schaffen. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die grüne Umgebung.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer, das genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet. Hier können Sie sich zurückziehen und in Ruhe entspannen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, in der Sie sich nach einem langen Tag wunderbar entspannen können.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie haben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn, die Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Graz bringen. Aber auch in der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein großes Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen das Einkaufen zu einem Kinderspiel.

Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal. In der Nähe befinden sich verschiedene Schulen, Kindergärten und eine Universität. So können Ihre Kinder bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Schule oder Universität gelangen. Auch medizinische Versorgung ist in unmittelbarer Nähe gesichert, denn ein Arzt, eine Apotheke und eine Klinik befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

Erleben Sie die wunderbare Stadt Graz hautnah und genießen Sie die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die diese zu bieten hat. Spazieren Sie durch die malerische Altstadt, besuchen Sie die zahlreichen Museen und Galerien oder genießen Sie die Natur in einem der vielen Parks und Grünanlagen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein idealer Ausgangspunkt, um die schöne Stadt Graz und ihre Umgebung zu erkunden. Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause 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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap