

**Altbautraum mit hohen Räumen: Mietwohnung mit kleinen  
Balkon in zentraler Lage Graz - 74m<sup>2</sup> Wohnfläche zum  
Wohlfühlen!**



**Objektnummer: 7775/143**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,01 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 92,04 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	902,09 €
Kaltmiete (netto)	656,00 €
Kaltmiete	820,08 €
Betriebskosten:	164,08 €
USt.:	82,01 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Angemessener Hauptmietzins nach Förderung, Vollenwendung MRG

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

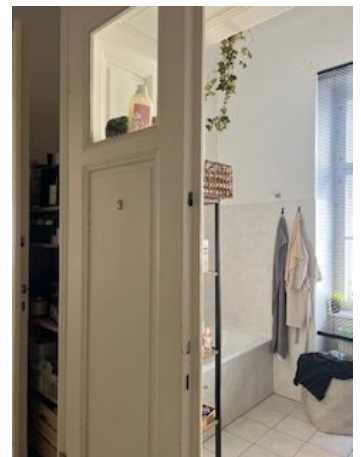
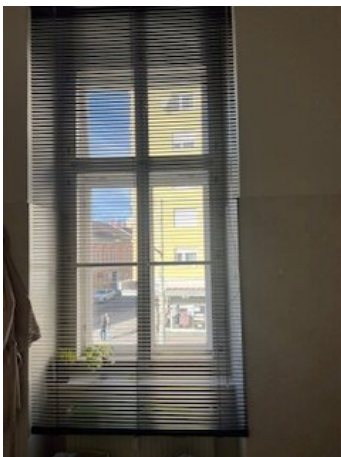
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

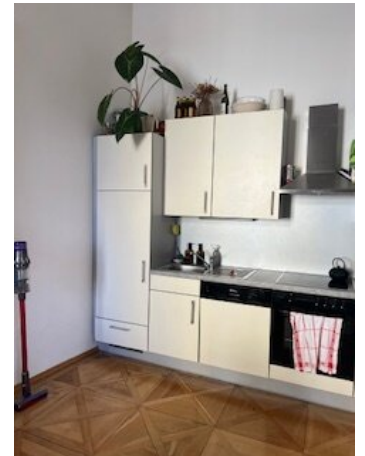
T +43 316 82 89 74

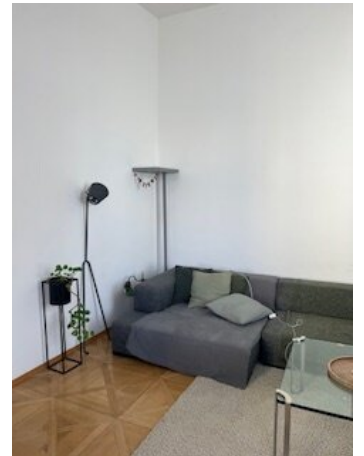
H +43 664 306 28 58

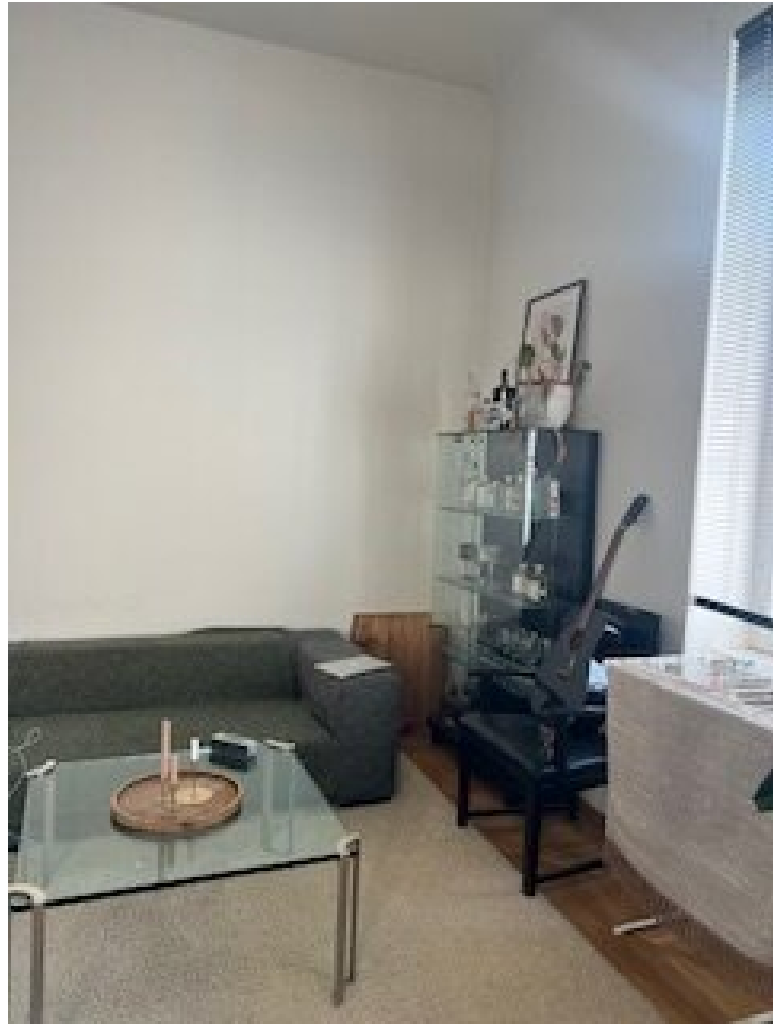
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz in der Steiermark! Diese gepflegte Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen nicht nur eine tolle Lage, sondern auch eine perfekte Ausstattung für ein komfortables und modernes Wohnen.

Mit einer Gesamtfläche von 74.01m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der offene Grundriss schafft ein helles und freundliches Wohngefühl, während der Balkon einen atemberaubenden Blick auf die Stadt bietet. Genießen Sie hier die warmen Sommerabende mit einem Glas Wein und lassen Sie den Alltagsstress hinter sich.

Drei Zimmer, davon Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochen/Essen, Vorraum

Die Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und verfügt über hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkett. Die moderne und voll ausgestattete Wohnküche bietet ausreichend Platz für gemütliche Kochabende mit Freunden und Familie. Dank der Fernwärme ist auch für eine angenehme Wärme in den kalten Monaten gesorgt.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Das Bad ist mit einem Fenster ausgestattet, das für ausreichend Tageslicht sorgt und einen schönen Ausblick auf die Stadt bietet.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn ist es ein Leichtes, die umliegenden Stadtteile zu erreichen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal, da der Hauptbahnhof Graz nur wenige Minuten entfernt ist.

In der direkten Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität oder Supermarkt - alles ist schnell und bequem zu erreichen. Auch für kulinarische Genüsse ist gesorgt, denn eine Bäckerei befindet sich gleich in der Nähe.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die eine moderne, gepflegte und gut gelegene Immobilie suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie bald als neuen Mieter begrüßen 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap