

**Altbauschönheit: Wohnung mit Balkon in Graz Zentrum:  
82m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Parkett, Einbauküche, Lift**



**Objektnummer: 7775/145**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Adresse                | Leonhardstraße                   |
| Art:                   | Wohnung                          |
| Land:                  | Österreich                       |
| PLZ/Ort:               | 8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard |
| Zustand:               | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:            | 82,10 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:            | 82,10 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                | 3                                |
| Bäder:                 | 1                                |
| WC:                    | 1                                |
| Balkone:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:       | E 92,04 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete            | 1.063,59 €                       |
| Kaltmiete (netto)      | 738,90 €                         |
| Kaltmiete              | 966,90 €                         |
| Betriebskosten:        | 228,00 €                         |
| USt.:                  | 96,69 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                                  |

Vollanwendung MRG, angemessener 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 8010 Graz in Steiermark! Diese geräumige und geförderte Wohnung bietet alles, was Sie für eine komfortable und angenehme Lebensqualität benötigen und das zu einem günstigen Hauptmietzins. Mit einer Wohnfläche von 82.1m<sup>2</sup>, 3 Zimmern und Parkettboden, Fernwärme und einer Einbauküche ist diese Wohnung perfekt ausgestattet, um Ihnen und Ihrer Familie das bestmögliche Wohngefühl zu bieten.

Es gibt eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn, so dass Sie leicht in die Stadt kommen und Ihre Lieblingsorte besuchen können. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen, wie einen Arzt, eine Apotheke, eine Klinik, eine Schule, einen Kindergarten, eine Universität, einen Supermarkt und eine Bäckerei. Mit all diesen Annehmlichkeiten und mit einer angemessenen monatlichen Miete ist diese Wohnung perfekt für Sie und Ihre Familie.

Machen Sie sich keine Sorgen mehr und kommen Sie nach 8010 Graz in Steiermark. Genießen Sie all die Annehmlichkeiten und Freiheiten, die diese Wohnung zu bieten hat. Erleben Sie ein Leben in Komfort, Sicherheit und Luxus - alles zu einem erschwinglichen Preis.

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