

**Schöne Dachgeschosswohnung, in bester Stadtlage Nähe
der Universitäten im Bezirk Graz Leonhard, gepflegt mit
guter Ausstattung - 58.85m²**



Objektnummer: 7775/124

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,85 m ²
Nutzfläche:	58,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,79 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	699,26 €
Kaltmiete (netto)	525,00 €
Kaltmiete	635,69 €
Betriebskosten:	110,22 €
USt.:	63,57 €
Infos zu Preis:	

Dachbodenausbau, BW ab 2001, Freier HMZ nach Förderung, exkl. Strom und Heizung

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.

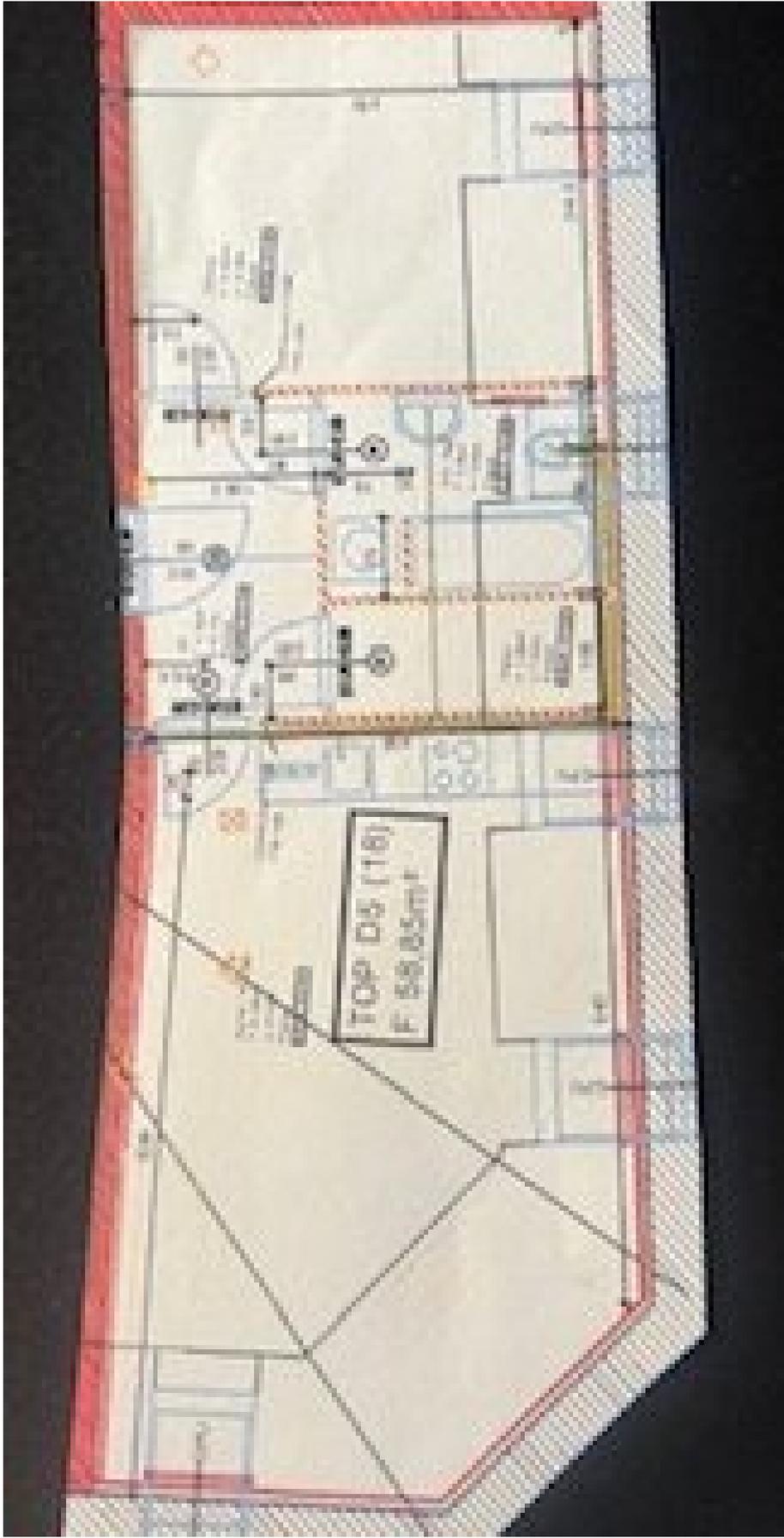
termin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der schönen Stadt Graz in der Steiermark! Diese charmante Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Wohnen brauchen. Mit einer Fläche von 58,85m² und 2 geräumigen Zimmern davon ein großer Wohnen/ Essen u Küchenbereich und ein Schlafzimmer, ist sie ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung und vermittelt ein Gefühl von Gemütlichkeit und Behaglichkeit. Der offene Wohnbereich mit moderner Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Durch die großen Fenster fällt viel natürliches Licht in den Raum und schafft eine angenehme Atmosphäre. Genießen Sie hier gemütliche Abende mit Freunden oder entspannen Sie nach einem langen Arbeitstag.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch Ihre Heizkosten niedrig hält, Heizung und Warmwasser werden von der Firma Techem direktverrechnet mit ca. € 56,00 Brutto. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für eine gute Belüftung sorgt. Auch ein WC ist hier vorhanden. Der Personenaufzug macht das Wohnen in den oberen Etagen besonders bequem und auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen Gegend, jedoch nur wenige Minuten vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, sowohl Bus als auch Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Hauptbahnhof nur wenige Kilometer entfernt ist.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Die renommierte Universität Graz ist ebenfalls schnell zu erreichen, was die Wohnung auch für Studenten zu einer attraktiven Wohnmöglichkeit macht.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser wunderbaren Wohnung in Graz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von ihrem Charme verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses traumhafte Zuhause zeigen 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 <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap