

**Stilvolles Wohnen am FuÙe des Schlossbergs - Moderne
2-Zimmer Wohnung in top Lage mit Einbauküche**



Objektnummer: 7775/133

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser-Franz-Josef-Kai
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,02 m ²
Nutzfläche:	64,02 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 80,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,76
Gesamtmiete	629,20 €
Kaltmiete (netto)	417,00 €
Kaltmiete	572,00 €
Betriebskosten:	155,00 €
USt.:	57,20 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, Richtwert, exkl. Heizung/WW - DIREKTVERRRECHNUNG

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

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz! Diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung befindet sich in der beliebten und zentralen Gegend von Graz, in der Steiermark am Fuße des Schlossbergs. Sie liegt in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses und besticht durch ihre moderne Ausstattung und den hochwertigen Materialien.

Mit einer Gesamtfläche von 64,02 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre optimale Raumaufteilung aus, sodass jedes Zimmer hell und freundlich gestaltet ist. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die bodentiefen Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen herrlichen Ausblick über die Stadt.

Die Wohnung ist in einem top gepflegten Zustand und verfügt über hochwertige Materialien wie Fliesen und Parkettböden. Die moderne Einbauküche bietet genügend Stauraum und ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen und verfügt über eine Dusche und eine separate Toilette.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Klimaanlage, die für angenehme Temperaturen in den heißen Sommermonaten sorgt. Auch die Fernwärme sorgt für eine effiziente und kostengünstige Beheizung der Wohnung. Für alle Fahrradliebhaber gibt es einen Fahrradraum, um Ihr Fahrrad sicher und bequem zu verstauen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar! Durch die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie in kürzester Zeit in der Innenstadt von Graz oder auch auf dem Weg zu weiter entfernten Zielen. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt ist.

Um den Alltag so bequem wie möglich zu gestalten, befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe. Auch für Ihre Gesundheit ist gesorgt, denn in der Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken und sogar ein Krankenhaus. Für Familien mit Kindern ist die Lage ebenfalls perfekt, da sich in der Nähe Schulen, Kindergärten, die Universität und höhere Schulen befinden.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Zuhause, sondern auch eine perfekte Ausgangslage für alle Aktivitäten und Erledigungen des täglichen Lebens. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Graz! Wir freuen uns auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <1.250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <250m

Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap