

**Stilvoll wohnen im Herzen von Graz - Modernes  
Dachgeschoßapartment mit Panoramablick zur Miete!**



**Objektnummer: 6409/467**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	59,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	487,90 €
Kaltmiete (netto)	300,00 €
Kaltmiete	389,00 €
Betriebskosten:	89,00 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	48,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bernd Swoboda**

Immo Treuhand Liebminger GmbH

Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

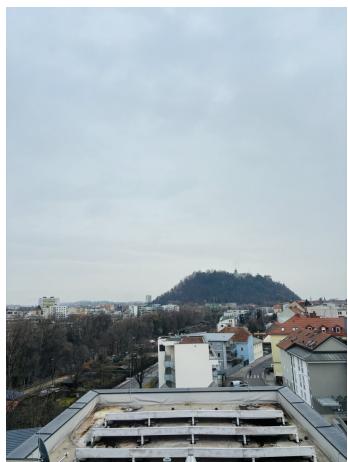
T +43351244159  
H +436647639156

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur









# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, der charmanten und pulsierenden Hauptstadt der Steiermark. Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Dachgeschosswohnung in der 5. Etage (ohne Lift) präsentieren zu dürfen, die nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Ausstattung und ihren atemberaubenden Ausblick überzeugt.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 33m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung genug Platz für Singles oder Paare, die das Stadtleben in vollen Zügen genießen möchten. Der helle und offene Grundriss schafft ein Gefühl von Weite und Freiheit, während die großen Fenster einen atemberaubenden Blick über die Dächer von Graz, die umliegenden Berge und das grüne Umland bieten. Egal ob bei Sonnenaufgang oder bei Nacht, der Anblick wird Sie jedes Mal aufs Neue begeistern.

Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über Fliesen und Parkettböden. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche ausgestattet. Auch die Fernwärme und die Massivbauweise tragen zu einer angenehmen und energiesparenden Wohnatmosphäre bei.

Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Highlight. Sie befindet sich in einem beliebten Stadtviertel von Graz, das für seine kulturelle Vielfalt, seine lebendige Atmosphäre und seine Nähe zur Natur bekannt ist. Die umliegenden Straßen bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, während der nahegelegene Stadtpark zu erholsamen Spaziergängen einlädt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so dass Sie bequem und schnell in alle Teile der Stadt gelangen.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil der Graz-Gemeinschaft. Diese Dachgeschosswohnung ist die perfekte Wahl für alle, die das städtische Leben in vollen Zügen genießen möchten, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu müssen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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 <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.250m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap