

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Graz – Ihr  
neues Zuhause für 838 €!**



**Objektnummer: 7775/149**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thalstraße 261
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	934,00 €
Kaltmiete (netto)	581,82 €
Kaltmiete	761,82 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	92,18 €
Infos zu Preis:	

Teilanwendung MRG, freier Hauptmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

Schwarz & 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 Graz! Diese attraktive und gepflegte Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 80 m<sup>2</sup>, sondern auch den perfekten Rückzugsort für Familien und Paare, die das Leben in einer der schönsten Städte Österreichs genießen möchten.

Mit drei hellen und einladenden Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Egal, ob Sie ein großes Schlafzimmer, ein gemütliches Arbeitszimmer oder ein kinderfreundliches Spielzimmer einrichten möchten – hier haben Sie die Freiheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen.

Die offene Wohnküche ist ein echtes Highlight und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Die Einbauküche ist funktional gestaltet und bietet Ihnen alles, was Sie zum Zubereiten köstlicher Gerichte benötigen. Das stilvolle Bad mit Badewanne und WC sorgt für entspannende Momente nach einem langen Tag.

Genießen Sie die frische Luft und die Sonne auf Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen zusätzlich zu den Innenräumen einen wunderbaren Platz im Freien bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein den Abend ausklingen lassen oder den Tag mit einem Frühstück im Freien beginnen!

Die Wohnung ist mit hochwertigen Fliesen und Laminat ausgestattet, die nicht nur modern aussehen, sondern auch pflegeleicht sind. Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit und macht diese Wohnung zu einem gemütlichen Rückzugsort.

Die Lage ist ein weiteres Plus dieser Immobilie. In der Nähe finden Sie eine Schule und einen Supermarkt, die den Alltag erleichtern und Ihnen kurze Wege ermöglichen. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – die Bushaltestelle ist nur wenige Schritte entfernt und garantiert Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und weiterer Stadtteile.

Für nur 838,00 € monatlich können Sie sich diesen Wohntraum in Graz erfüllen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern und machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.050m  
Apotheke <2.800m  
Klinik <2.275m  
Krankenhaus <2.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <650m  
Kindergarten <2.125m  
Universität <3.350m  
Höhere Schule <3.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <650m  
Bäckerei <2.975m  
Einkaufszentrum <3.650m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.900m  
Bank <2.900m  
Post <3.025m  
Polizei <3.475m

### **Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <2.100m  
Bahnhof <3.800m  
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap