

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, große
Terrasse und Stellplatz in Graz Thal - nur 770,50 €!**



Objektnummer: 7775/150

**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:	75,00 m ²
Nutzfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	860,50 €
Kaltmiete (netto)	545,45 €
Kaltmiete	700,45 €
Betriebskosten:	155,00 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	85,05 €
Infos zu Preis:	

Teilanwendung MRG, freier HMZ

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.



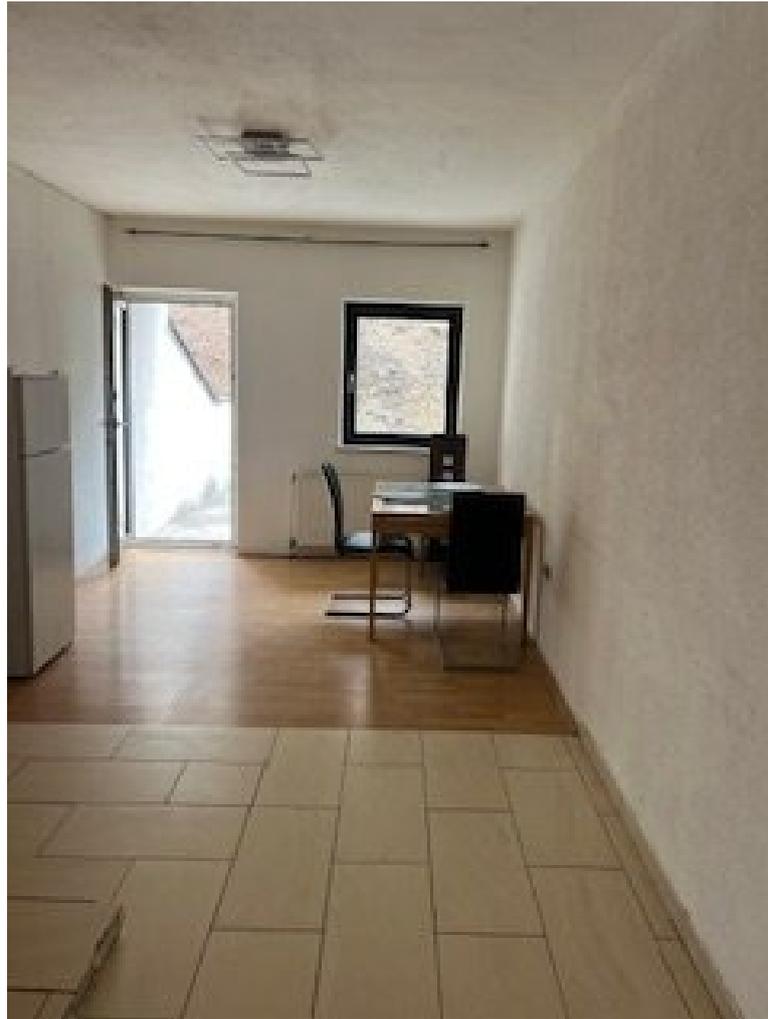
termin zur













Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese wunderschöne 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage 8051 ist der perfekte Ort für alle, die ein harmonisches Wohnambiente mit modernem Komfort verbinden möchten.

Mit einer großzügigen Fläche von 75 m² bietet diese gepflegte Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannen. Sie befindet sich in der 1. Etage eines charmanten Gebäudes und besticht durch ihre freundliche Atmosphäre und den durchdachten Grundriss.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon sowie die sonnige Terrasse, die Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den Blick ins Grüne zu genießen. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim geselligen Grillabend mit Freunden.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen und Laminat, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch pflegeleicht. Die offene Wohnküche ist der Mittelpunkt dieser Wohnung und bietet Ihnen mit einer modernen Einbauküche alles, was Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Die angrenzende Wohnküche schafft einen einladenden Raum, der ideal für gemeinsame Abende ist.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet und bietet Ihnen die nötige Privatsphäre und Funktionalität. Die Etagenheizung sorgt für eine angenehme Wärme in der gesamten Wohnung, sodass Sie sich auch an kühleren Tagen wohlfühlen können.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar: Sie genießen eine gute Verkehrsanbindung durch die naheliegenden Buslinien, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer wichtiger Punkte in Graz ermöglichen. Ob Sie zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen möchten – alles ist bequem und schnell zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Schule sowie einen Supermarkt, der Ihnen die täglichen Besorgungen erleichtert. Hier wohnen Sie in einer familienfreundlichen Umgebung, die sowohl für Singles als auch für Paare ideal ist.

Für nur 770,50 € Miete pro Monat erhalten Sie nicht nur eine Wohnung, sondern ein Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Komfort bietet. Dazu gehört auch ein Stellplatz, der das Parken in der Stadt für Sie zum Kinderspiel macht.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung in Graz begeistern und entdecken Sie, wie Ihr neues Leben hier aussehen könnte. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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