

**Moderne lichtdurchflutete 3-Zimmer Altbauwohnung in  
Graz, Nähe Herz Jesu Kirche: Viel Platz, Balkon und top  
Ausstattung!**



**Objektnummer: 7775/158**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nibelungengasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	93,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Gesamtmiete	1.191,22 €
Kaltmiete (netto)	790,00 €
Kaltmiete	1.082,93 €
Betriebskosten:	292,93 €
USt.:	108,29 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

### 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





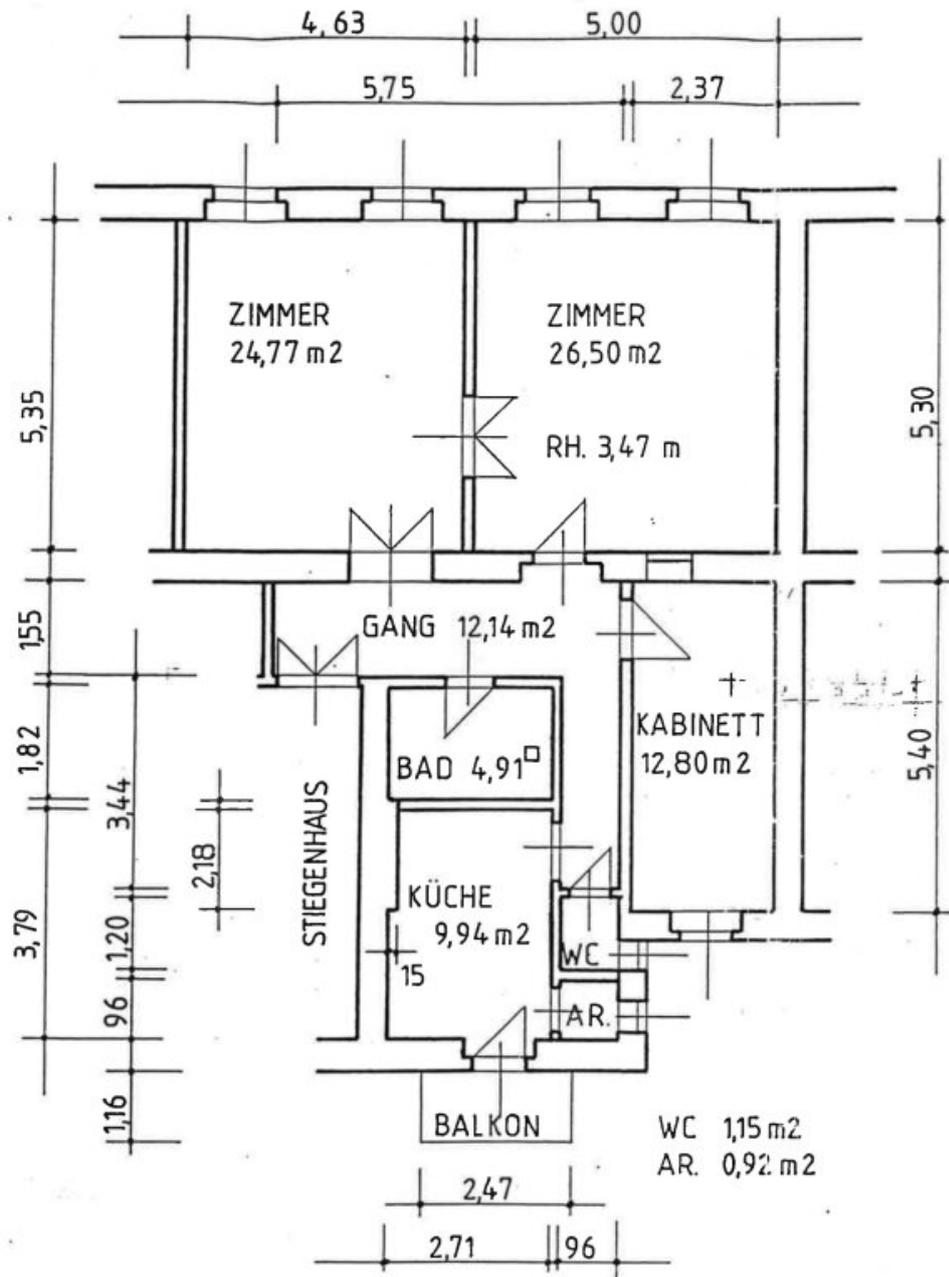












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz, der Hauptstadt der Steiermark! Diese hochwertige Altbauwohnung besticht mit hohen Räumen, in der begehrten Lage von 8010 Graz Herz Jesu Viertel bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, den Sie sich verdient haben.

Betreten Sie diese großzügige 104,18 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses befindet. Mit drei hellen und einladenden Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung, die jeden Raum zu einem Wohlfühlort macht.

Der offene Wohnbereich ist mit elegantem Laminat und Parkett ausgestattet, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen oder einfach nach einem langen Tag zur Ruhe kommen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Sie ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gemeinsam mit Familie oder Freunden zu genießen.

Das Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Genießen Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese Wohnung bietet, und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistern.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der südostseitig ausgerichtete Balkon. Hier können Sie die Sonne genießen, frische Luft schnappen und die Aussicht über die Stadt bewundern. Ob für ein gemütliches Frühstück oder entspannte Abende mit einem Glas Wein, dieser Balkon wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Die Lage könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob Bus oder Straßenbahn – die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt zu gelangen.

Darüber hinaus sind zahlreiche wichtige Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch die Universität ist in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Für Ihren täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles, was das Herz begehrt, finden Sie direkt vor der Tür.

Die monatliche Miete von 1.268,22 € ist eine lohnenswerte Investition in Ihre Lebensqualität und Ihr Wohlbefinden.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit wahrzunehmen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Graz zu entdecken. Erleben Sie selbst, wie diese Wohnung der perfekte Ort für Ihre Zukunft sein kann!

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 <75m  
Apotheke <25m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <1.425m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <75m  
Universität <225m  
Höhere Schule <1.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <900m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <125m  
Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <150m  
Autobahnanschluss <4.275m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap