

**Schmuckstück am Fuße des Schlossbergs: Wunderschön  
sanierte 2-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung in zentraler  
Lage Graz!**



**Objektnummer: 7775/205**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	37,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,75
<b>Gesamtmiete</b>	727,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	562,20 €
<b>Kaltmiete</b>	661,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	99,61 €
<b>USt.:</b>	66,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Vollanwendung MRG, Angemessener Mietzins weil denkmalgeschützt Exklusive Strom und Heizung

### 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

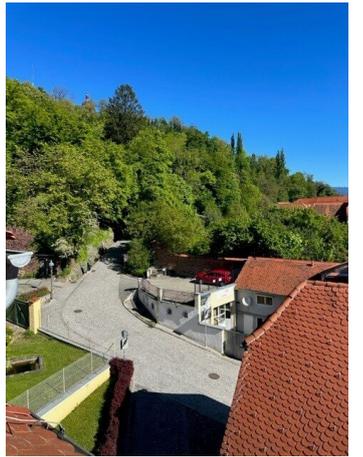
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der pulsierenden Stadt Graz, im Herzen von Steiermark! Diese charmante und gepflegte Wohnung im Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen brauchen. Mit einer Größe von 37,78 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für Singles, Paare...

Das Highlight dieser Wohnung ist die Lage. Sie befindet sich in einem ruhigen und dennoch zentralen Stadtteil von Graz. Die Miete insgesamt (BK und Miete inkl. MwSt. € 728,00 ist für diese begehrte Wohngegend äußerst attraktiv und bietet Ihnen ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Urbanes Stadtleben in vollen Zügen garantiert.

Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistern. Die hochwertigen Fliesen und das edle Parkett verleihen der Wohnung eine moderne und gemütliche Note. Die großen Fenster sorgen für eine natürliche Belichtung und bieten einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Wohnzimmer genutzt werden können. Hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt und Sie können sich Ihren Wohntraum nach Ihren Wünschen gestalten.

Eine weitere Besonderheit ist die moderne Einbauküche, die bereits im Mietpreis inkludiert ist. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit leckeren Gerichten verwöhnen. Die hochwertigen Geräte und die stilvolle Einrichtung machen das Kochen zu einem wahren Vergnügen.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiteres Plus dieser Wohnung. Mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sind Sie bestens vernetzt und können schnell und bequem alle Ecken von Graz erreichen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik oder Krankenhaus - Ihre Gesundheit ist hier in besten Händen. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Universität und Höhere Schulen sind in der Nähe. Somit ist diese Wohnung auch für Familien mit Kindern ideal gelegen.

Für Shoppingliebhaber bietet Graz zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Vom Supermarkt über die Bäckerei bis hin zum Einkaufszentrum, hier finden Sie alles, was Ihr Herz begehrt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Kommen Sie nach Hause und genießen Sie das Leben in vollen Zügen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap