

**Studentenhit! Gemütliche, 2-Zimmer-Wohnung, 1  
Schlafzimmer/Wohnzimmer und ein Zimmer  
Kochen/Essen, Bad mit Waschmaschinenanschluss,  
Dusche und Toilette, Vorraum: gepflegt, super zentral,  
UNIKÄLE Technik**



**Objektnummer: 7775/229**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schörgelgasse 34
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 01. Bez.: Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	36,64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Gesamtmiete	556,83 €
Kaltmiete (netto)	335,00 €
Kaltmiete	430,45 €
Betriebskosten:	95,45 €
Heizkosten:	83,33 €
USt.:	43,05 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz! Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss bietet Ihnen auf 36,64 m<sup>2</sup> alles, was Sie für ein angenehmes und komfortables Wohnen benötigen.

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, davon Wohn- und Schlafzimmer und Essen/Kochen getrennt, besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Ambiente, das sowohl Singles als auch Paaren ideale Lebensbedingungen bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein, während die integrierte Einbauküche zum Kochen und Genießen einlädt. Hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten und gesellige Abende mit Freunden verbringen.

Das Badezimmer mit einer guten Größe und die Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Die Kombination aus Fliesen und Parkett verleiht der Wohnung nicht nur eine stilvolle Optik, sondern sorgt auch für ein behagliches Wohngefühl.

Heiztechnisch sind Sie dank der Fernwärme bestens versorgt – so genießen Sie auch in den kälteren Monaten ein warmes und gemütliches Zuhause.

Die Lage der Wohnung könnte nicht besser sein! In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken und Kliniken sind schnell erreichbar.

Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen ein Supermarkt, eine Bäckerei sowie ein Einkaufszentrum zur Verfügung, sodass Sie Ihre Besorgungen ganz entspannt erledigen können.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend! Busse und Straßenbahnen bringen Sie schnell und bequem zu Ihren Wunschzielen in Graz und Umgebung.

Mit einer monatlichen Miete von € 557,00 mit Heizung erhalten Sie hier nicht nur eine attraktive und zentrale Wohnung, sondern auch Lebensqualität in einer der schönsten Städte Österreichs.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neue Traumwohnung in Graz wartet auf Sie!

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 <25m

Apotheke <375m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.675m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <75m

Universität <75m

Höhere Schule <700m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <350m

Polizei <875m

**Verkehr**

Bus <125m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <4.075m

Bahnhof <1.425m

Flughafen <8.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap