

**Sehr komfortable 2-Zimmer-Wohnung,  
Wohnen/Essen/Kochen + 1 Schlafzimmer, mit Terrasse  
und Gartenanteil in Graz St. Peter, gepflegt, ruhige Lage,  
perfekt für Single oder Pärchen**



**Objektnummer: 7775/232**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sankt Peter Hauptstraße 47a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	61,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,90
Gesamtmiete	739,61 €
Kaltmiete (netto)	535,04 €
Kaltmiete	672,38 €
Betriebskosten:	137,34 €
USt.:	67,23 €

## Infos zu Preis:

Teilanwendung MRG, Freier Hauptmietzins

## Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

## Barbara Schwarz

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

T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

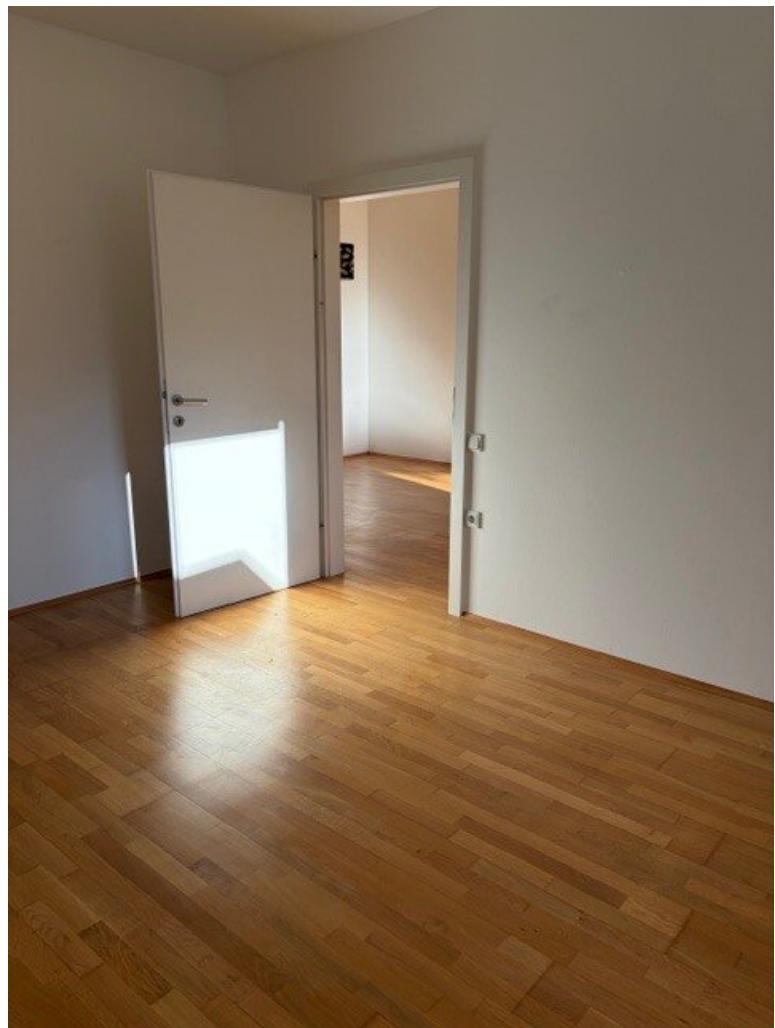
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Lage von 8042 Graz! Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen. Auf einer großzügigen Fläche von 61,50 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen.

Der helle und einladende Wohnraum ist mit stilvollem Parkett ausgelegt und schafft eine warme Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die offene Wohnküche vereint Funktionalität und Gemütlichkeit – perfekt für gesellige Kochabende mit Freunden oder entspannte Stunden allein. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen.

Genießen Sie die frische Luft auf Ihrer Terrasse – ein idealer Ort, um den Tag bei einem Kaffee ausklingen zu lassen oder die warmen Sommerabende zu verbringen. Die Wohnung ist nicht nur ansprechend, sondern auch praktisch: Sie ist durchgängig rollstuhlgerecht.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie schnell und unkompliziert in der gesamten Stadt unterwegs. Außerdem finden Sie in der unmittelbaren Umgebung alles, was das Herz begehr: Von Ärzten und Apotheken über Schulen, Kindergärten und Universitäten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und einem Einkaufszentrum – hier wird Ihnen der Alltag erleichtert.

Dieses Schmuckstück in einer der schönsten Städte der Steiermark ist sofort beziehbar. Ob Sie alleine wohnen oder als Paar starten möchten, diese Wohnung bietet Ihnen die ideale Basis für ein modernes Leben in Graz. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause 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 <50m

Apotheke <25m

Klinik <2.150m

Krankenhaus <2.575m

### Kinder & Schulen

Schule <300m  
Kindergarten <200m  
Universität <550m  
Höhere Schule <2.175m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <725m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <350m  
Polizei <1.100m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <300m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.825m  
Flughafen <8.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap