

**Charmante, lichtdurchflutete Wohnung in zentraler Lage: 2
Zimmer, davon Schlafzimmer in den Innenhof,
Wohnzimmer mit Küchennische-modern ausgestattet,
Abstellraum, Badezimmer**



Objektnummer: 7775/245

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuholdaugasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,72 m ²
Nutzfläche:	52,72 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Gesamtmiete	733,26 €
Kaltmiete (netto)	364,16 €
Kaltmiete	573,48 €
Betriebskosten:	209,32 €
Heizkosten:	85,36 €
USt.:	74,42 €
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

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

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur













Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von 8010 Graz bietet Ihnen komfortables und modernes Wohnen in bester Lage der Steiermark. Mit einer Wohnfläche von 52,72 m² befindet sich die Wohnung in der 1. Etage eines gepflegten Hauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Die helle Wohnküche mit offener Einbauküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Edle Parkettböden und stilvolle Fliesen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Dusche sowie einem WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Ihren täglichen Komfort. Fernwärme garantiert eine angenehme und kosteneffiziente Beheizung. Ein Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung und macht den Alltag bequemer.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Straßenbahn und den nahegelegenen Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität. In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – vom Arzt, der Apotheke und Klinik über Schulen, Kindergärten bis hin zur Universität und Höheren Schule. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum zur Verfügung.

Mit einer monatlichen Miete von 630,83 € bietet diese Wohnung ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für alle, die urbanes Leben mit Komfort verbinden möchten. Ob für Singles, Paare oder Berufstätige – hier finden Sie ein Zuhause, das durch seine zentrale Lage und durchdachte Ausstattung überzeugt.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause 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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.575m

Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <600m

Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <175m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <850m

Sonstige

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <625m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.600m

Bahnhof <975m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap