

**Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Charme,  
WG-tauglich oder Pärchenhit nahe TU-Graz!**



**Objektnummer: 7775/73**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,01.Bez.:Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 122,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Gesamtmiete</b>	696,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	405,00 €
<b>Kaltmiete</b>	551,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,76 €
<b>Heizkosten:</b>	75,00 €
<b>USt.:</b>	70,18 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Teilanwendung MRG-.Dachbodenausbau nach 31.12.2001, freiere Hauptmietzins

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

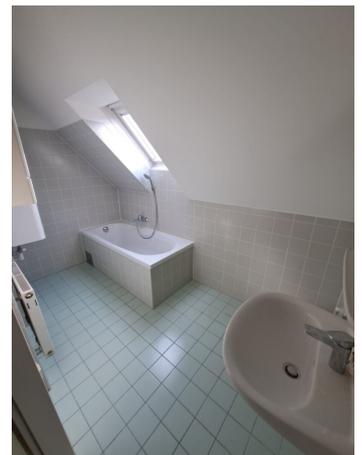
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

T +43 316 82 89 74

H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Sie suchen eine neue Wohnung in Graz, Steiermark? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Die perfekte Wohnung in einem gepflegten Haus in 8010 Graz. Mit einer Fläche von 57,4 m<sup>2</sup> erhalten Sie ein geräumiges und gemütliches Zuhause.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer und einen großzügigen Wohn/Ess- Küchenbereich.. Parkett, Fernwärme, Zentralheizung, Einbauküche fabrikneu und einer Badewanne. In der Wohnung ist alles vorhanden, was Sie für ein bequemes und entspanntes Wohnen benötigen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, es gibt ein öffentliches Bus- und Straßenbahnnetz. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Arzt, eine Apotheke, eine Klinik, Schulen, Kindergärten, eine Universität, einen Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum.

Alles in allem ist diese Wohnung eine perfekte Wahl für jeden, der nach einem neuen Zuhause sucht, egal ob als WG oder für ein Pärchen perfekt. Sie können die Wohnung zu einer monatlichen Miete von 639,94 € mieten. Also worauf warten Sie noch? Kontaktieren Sie uns heute, um mehr über diese tolle Wohnung zu erfahren.

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 <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### 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 <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap