

## Bezaubernde 2-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne



**Objektnummer: 5420/5401**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	580,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	527,27 €
<b>Kaltmiete</b>	527,27 €
<b>USt.:</b>	52,73 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Gabriele Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 0 316228628

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz**

Seit über einem Jahrzehnt helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung Verwaltung Management Finanzierung Bewertung Ankauf Investments Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Ruhig Wohnen **im Herzen von St. Leonhard**: in **10 Gehminuten** erreichen Sie den **Kaiser-Josef-Platz** sowie den **Grazer Stadtpark**.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Pärchen oder Studenten**: Auf Sie wartet ein **atemberaubender Blick auf die Herz-Jesu-Kirche**, neue Böden, ein renoviertes Badezimmer mit einem Fenster und eine große Fensterfront mit Westausrichtung. Sie lieben romantische Sonnenuntergangsstimmungen? Dann ist diese Wohnung optimal für Sie!

Das Wohnzimmer mit offener Küche ist innenhofseitig ausgerichtet und bietet genügend Platz. Die Küche ist **sehr gepflegt** und überzeugt mit viel Stauraum durch einen Abstellraum. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Fenster in Richtung Innenhof ausgestattet.

Die Fenster sind mit **Rollläden** versehen und **dreifach verglast**.

Die Wohnung wird mit **Fernwärme** geheizt.

### HIGHLIGHTS

- + Innenhof mit Grünblick
- + frisch saniert
- + sonnige Ausrichtung
- + Bad mit Fenster

**Bruttomiete: EUR 580 inkl. Betriebskosten + USt.; Heizkosten und Strom kommen hinzu**

Die **Herz-Jesu-Kirche** und die **technische Universität** sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, das **Opernhaus** sowie der **Grazer Stadtpark** liegen 10 Gehminuten entfernt. Sie sehen HIER brauchen Sie **KEIN Auto**. UND: in dieser Wohnung bleiben Sie fit! Die Liegenschaft befindet sich im **5. Stock ohne Lift**.

Kein Exposé kann den ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt einen **persönlichen** Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748), Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
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 <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap