

**Schöne Maisonette-Wohnung in Graz mit Terrasse und top  
Ausstattung in bester Innenstadtlage zu attraktiver Miete!**



**Objektnummer: 7775/128**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,54 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,54 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,79 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	898,56 €
Kaltmiete (netto)	572,00 €
Kaltmiete	757,65 €
Betriebskosten:	185,10 €
Heizkosten:	54,28 €
USt.:	86,63 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Dachgeschossausbau nach Dez. 2001, Freier Hauptmietzins nach Förderung

### 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

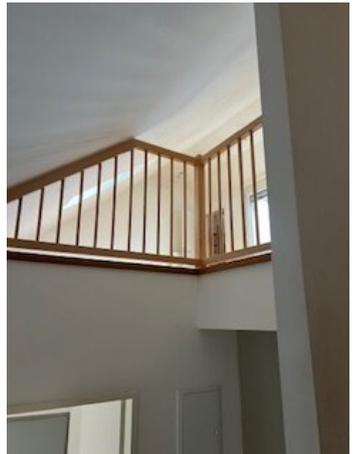
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur













## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese wunderschöne Wohnung im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables Wohnen in der steirischen Hauptstadt brauchen. Mit einer Fläche von 68,54m<sup>2</sup> und zu einer leistbaren monatlichen Miete ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder für eine kleine Familie.

Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv die Terrasse, auf der Sie die warmen Sommerabende entspannt ausklingen lassen können. Genießen Sie Ihren Feierabend mit einem Glas Wein und Blick über die Dächer von Graz. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und lässt keine Wünsche offen.

Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Essen ein. Die Einbauküche bietet viel Stauraum und ist mit modernen Geräten ausgestattet. Durch die Fernwärme ist für eine angenehme Wärme in der Wohnung gesorgt und die Heizkosten bleiben dadurch niedrig.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart. Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen: Es verfügt über ein Fenster, eine Badewanne und ein WC. Hier können Sie sich entspannt zurückziehen und den Stress des Alltags vergessen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: In unmittelbarer Nähe befinden sich Bus- und Straßenbahnhaltestellen, die Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt bringen. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal gelegen, da sie nur wenige Minuten von der Autobahn entfernt ist.

Sie benötigen eine Apotheke, einen Arzt oder eine Klinik? Kein Problem, in der direkten Umgebung finden Sie alles, was Sie brauchen. Auch für Familien mit Kindern ist die Lage perfekt: Verschiedene Schulen und Kindergärten sind schnell und einfach zu erreichen. Und für Studierende ist die nahegelegene Universität ein großer Vorteil.

Für den täglichen Einkauf finden Sie in der Nähe Supermärkte und eine Bäckerei. Auch die Grazer Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants ist nur einen Katzensprung entfernt.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung in 8010 Graz in Steiermark alles, was man sich für ein komfortables und entspanntes Leben in der Stadt wünscht. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap