

**Moderne lichtdurchflutete 3-Zimmer Altbauwohnung in
Graz, Nähe Herz Jesu Kirche: Viel Platz, Balkon und top
Ausstattung!**



Objektnummer: 7775/158

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nibelungengasse 26
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,13 m ²
Nutzfläche:	93,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Gesamtmiete	1.191,22 €
Kaltmiete (netto)	790,00 €
Kaltmiete	1.082,93 €
Betriebskosten:	292,93 €
USt.:	108,29 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

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





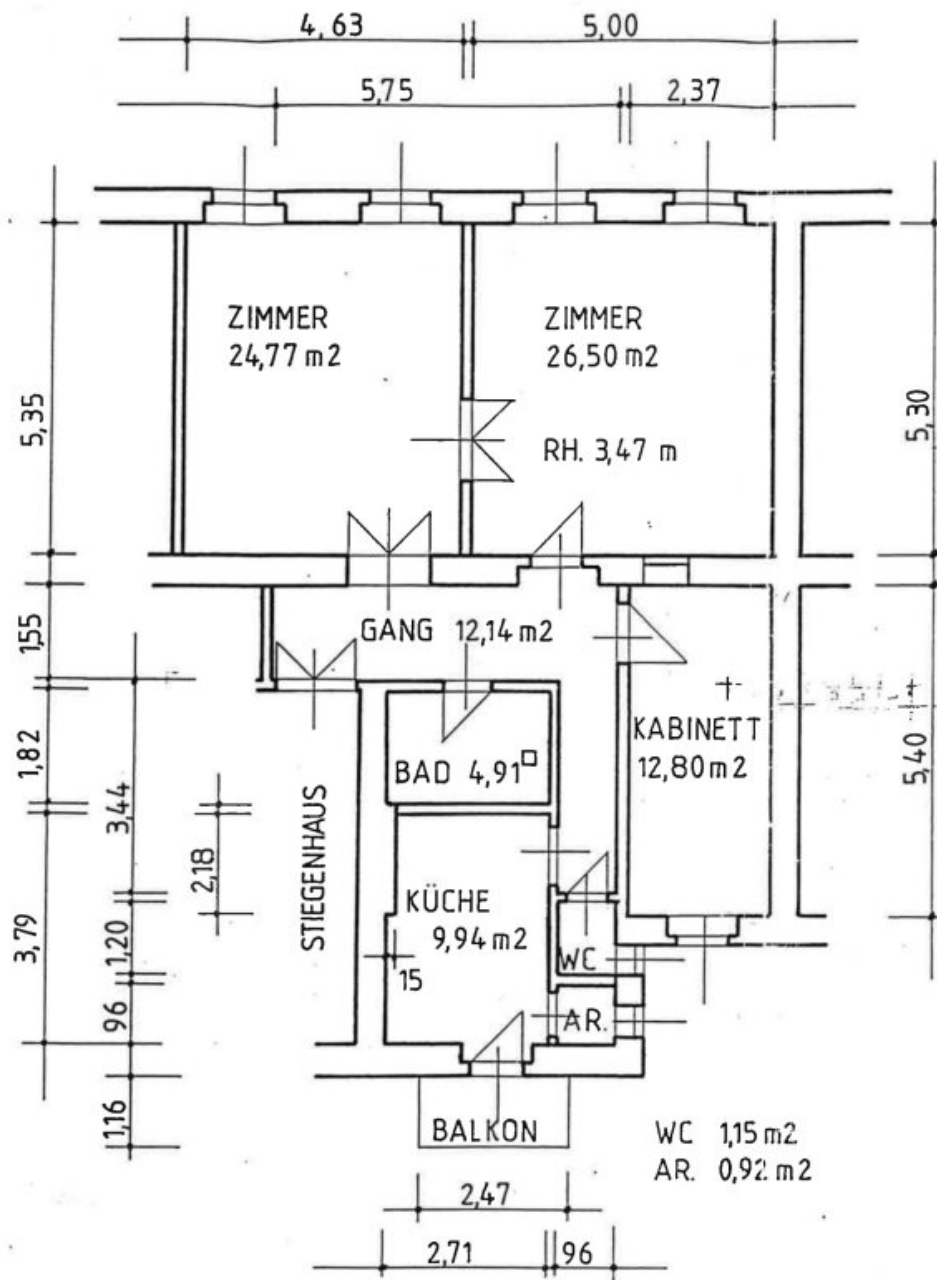












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der pulsierenden Stadt Graz, der Hauptstadt der Steiermark! Diese hochwertige Altbauwohnung besticht mit hohen Räumen, in der begehrten Lage von 8010 Graz Herz Jesu Viertel bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, den Sie sich verdient haben.

Betreten Sie diese großzügige 104,18 m² große Wohnung, die sich in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses befindet. Mit drei hellen und einladenden Zimmern bietet sie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und die hochwertige Ausstattung, die jeden Raum zu einem Wohlfühlort macht.

Der offene Wohnbereich ist mit elegantem Laminat und Parkett ausgestattet, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt. Hier können Sie entspannte Abende mit Freunden verbringen oder einfach nach einem langen Tag zur Ruhe kommen. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Sie ist der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gemeinsam mit Familie oder Freunden zu genießen.

Das Badezimmer mit einer komfortablen Badewanne lädt dazu ein, nach einem langen Tag zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Genießen Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese Wohnung bietet, und lassen Sie sich von der hellen und freundlichen Atmosphäre begeistern.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der südostseitig ausgerichtete Balkon. Hier können Sie die Sonne genießen, frische Luft schnappen und die Aussicht über die Stadt bewundern. Ob für ein gemütliches Frühstück oder entspannte Abende mit einem Glas Wein, dieser Balkon wird schnell zu Ihrem persönlichen Rückzugsort.

Die Lage könnte nicht besser sein! Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Ob Bus oder Straßenbahn – die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt zu gelangen.

Darüber hinaus sind zahlreiche wichtige Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Katzensprung entfernt. Auch die Universität ist in der Nähe, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Für Ihren täglichen Einkauf stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles, was das Herz begehrt, finden Sie direkt vor der Tür.

Die monatliche Miete von 1.268,22 € ist eine lohnenswerte Investition in Ihre Lebensqualität und Ihr Wohlbefinden.

Zögern Sie nicht, diese einmalige Gelegenheit wahrzunehmen! Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und Ihr neues Zuhause in Graz zu entdecken. Erleben Sie selbst, wie diese Wohnung der perfekte Ort für Ihre Zukunft sein kann!

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 <75m

Apotheke <25m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <100m

Kindergarten <75m

Universität <225m

Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <125m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <150m

Straßenbahn <150m

Autobahnanschluss <4.275m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap