

**Sehr charmante Altbauwohnung mit Eckbalkon im
Zentrum von Graz – ideal zum Wohnen und Wohlfühlen,
bis Dezember 2025 gefördert**



Objektnummer: 7775/159

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,51 m ²
Nutzfläche:	65,51 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Gesamtmiete	521,01 €
Kaltmiete (netto)	245,70 €
Kaltmiete	473,64 €
Betriebskosten:	168,98 €
USt.:	47,37 €
Infos zu Preis:	

NOCH Geförderter HMZ, angemessener HMZ nach Förderung ab 01.01.2026

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.

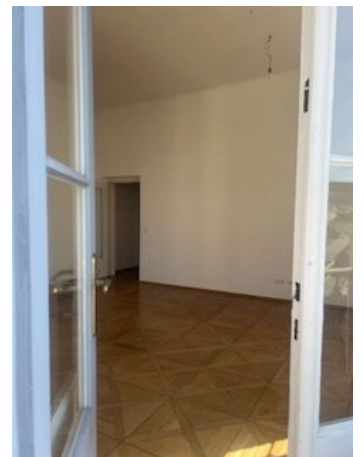
termin zur







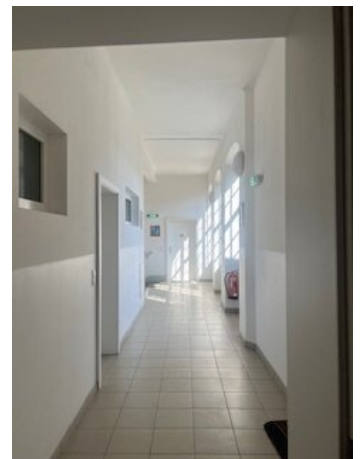


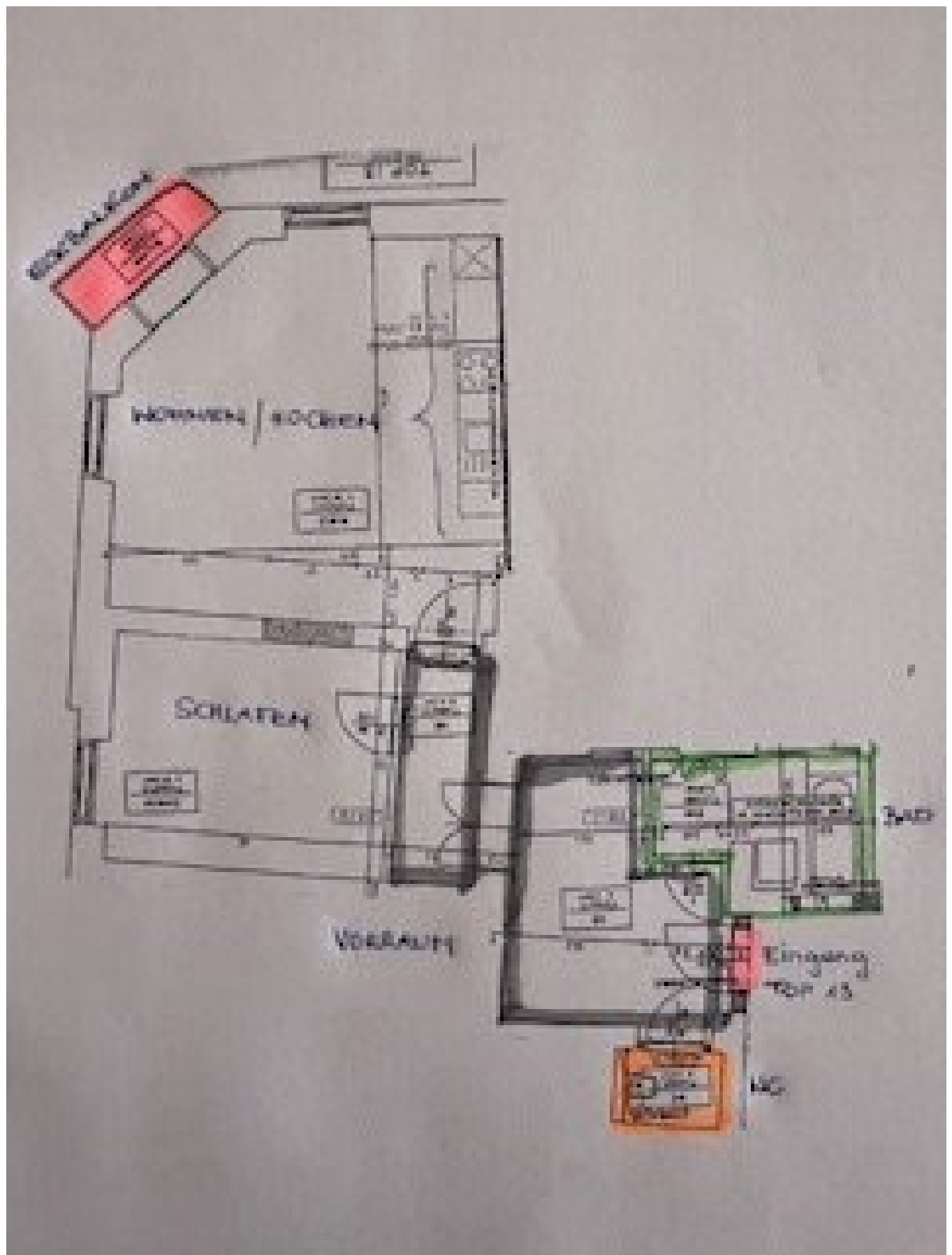












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Graz! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten 8010 Graz bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 65,51 m² und einer idealen Lage in der 3. Etage, ist diese gepflegte Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Eckalkon lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee oder einem Glas Wein ausklingen zu lassen, während Sie die Aussicht auf die pulsierende Stadt genießen.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle, freundliche Atmosphäre. Sie verfügt über einen großzügigen Wohn-/Ess-/ und Küchenbereich. Ein Schlafzimmer, ein großzügiger Vorraum, Badezimmer und Toilette sind getrennt. Das Kellerabteil ist benützbar, da der Keller trocken ist. Die Kombination aus hochwertigen Fliesen und elegantem Parkett sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ist gleichzeitig pflegeleicht. Die moderne Fernwärmeheizung garantiert Ihnen in den kalten Monaten eine wohlige Wärme und trägt zu einem niedrigen Energieverbrauch bei.

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung: Ausgestattet mit einem Fenster, einer Badewanne und ausreichend Platz, bietet es Ihnen den perfekten Rückzugsort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

WICHTIG: Die Wohnung ist bis Dezember 2025 noch gefördert. Die Annuität Netto zuzgl.. der Steuer (10%) beträgt € 205,70. Nach der Förderung, ab 01.01.2026 wird der Hauptmietzins angemessen höher. Es wird ein Nettohauptmietzins von € 10,00 zuzgl. MwSt. (10%) im Mietvertrag vereinbart. Nach der Förderung entfallen die Kosten für die Küchenmiete und die Erhaltungsrücklage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal. Bus- und Straßenbahnlinien sind nur wenige Schritte entfernt, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihrem Ziel gelangen.

Die Lage dieser Wohnung ist kaum zu übertreffen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten. Auch für Studierende ist die Nähe zur Universität und zur Höheren Schule ein unschätzbarer Vorteil. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Ihnen mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum zur Verfügung – alles fußläufig erreichbar.

Die monatliche Miete von nur 521,01 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option für alle, die Wert auf Qualität, Lage und Lebenskomfort legen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und erleben Sie Graz von seiner

schönsten Seite!

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 <50m

Apotheke <325m

Klinik <825m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <400m

Universität <275m

Höhere Schule <125m

Nahversorgung

Supermarkt <50m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <425m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <275m

Post <250m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <75m

Autobahnanschluss <4.275m

Bahnhof <1.175m

Flughafen <8.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap