

**Charmante, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung: 1  
Zimmer, moderne Ausstattung, schön saniert!**



**Objektnummer: 7775/167**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Neuholdaugasse 48                        |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                    |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                                |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Wohnfläche:                   | 32,11 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 32,11 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 1                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 176,43 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,21                            |
| Gesamtmiete                   | 498,26 €                                 |
| Kaltmiete (netto)             | 326,00 €                                 |
| Kaltmiete                     | 452,96 €                                 |
| Betriebskosten:               | 126,96 €                                 |
| USt.:                         | 45,30 €                                  |
| Infos zu Preis:               |                                          |

nachträglicher Dachbodenausbau, 2020, Freier Hauptmietzins, Teilausnahme MRG

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

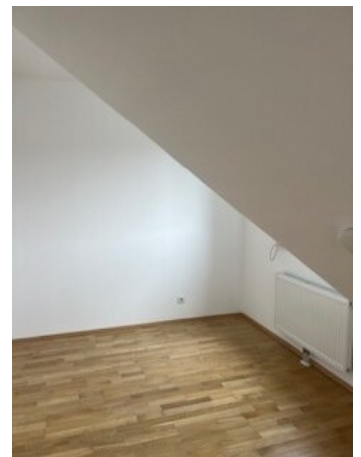
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

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 im Herzen von Graz! Diese charmante Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und modernem Komfort.

Mit einer großzügigen Fläche von 32,11 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss präsentiert sich die Wohnung im 3. Obergeschoss als wahres Juwel. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kreative Kochabende mit Freunden zu verbringen oder einfach gemütliche Stunden allein zu genießen. Der helle Wohnraum ermöglicht es Ihnen, sich ganz nach Ihren Wünschen einzurichten und eine persönliche Wohlfühl-Oase zu schaffen.

Die gepflegte Immobilie ist mit Fernwärme ausgestattet, die für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Die moderne Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und sorgt dafür, dass auch der Transport von Einkäufen oder Gepäck mühelos vonstattengeht.

Die Verkehrsanbindung ist einfach unschlagbar. Direkt vor Ihrer Tür halten Busse und Straßenbahnen, und der Bahnhof ist ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. So erreichen Sie die Innenstadt und alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und unkompliziert.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – alles ist schnell erreichbar und sorgt dafür, dass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung zahlreiche Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine höhere Schule.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur einen Katzensprung entfernt und machen das Einkaufen zum Kinderspiel.

Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einer gepflegten Wohnung, die Ihnen sowohl Ruhe als auch alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Mit einer monatlichen Miete von nur 498,26 € ist dieses Angebot nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst fair in Anbetracht der Lage und Ausstattung dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften Gemeinschaft zu werden! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern. Ihr neues Zuhause in Graz wartet 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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <600m

Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <625m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.600m

Bahnhof <975m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap