

**Perfekte Wohnung für Studierende: 1-Zimmer,
Kochen/Essen/Wohnen- UNINÄHE – Modern und gepflegt,
ideal zum Wohlfühlen!**



Objektnummer: 7775/174

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leonhardstraße 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,05 m ²
Nutzfläche:	50,05 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,79 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	692,46 €
Kaltemiete (netto)	480,00 €
Kaltemiete	629,51 €
Betriebskosten:	149,51 €
USt.:	62,95 €
Infos zu Preis:	

Dachbodenausbau nach 2001, Freier Hauptmietzins, Teilanwendung MRG

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

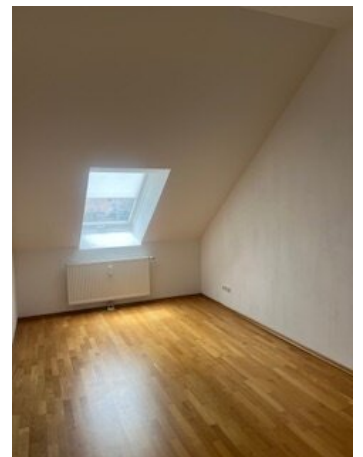
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

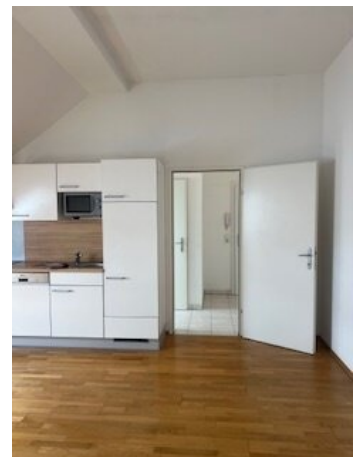
T +43 316 82 89 74

H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

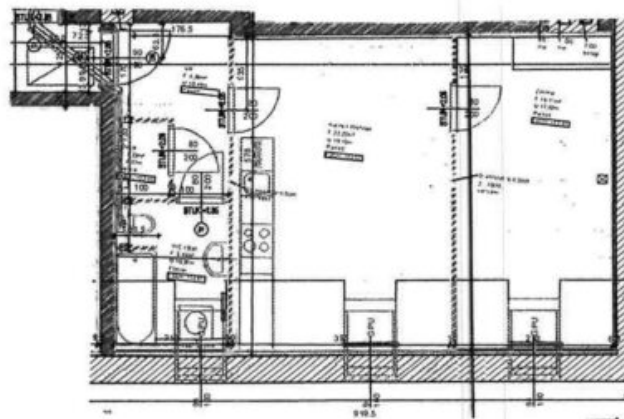
termin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz – der pulsierenden Landeshauptstadt der Steiermark! Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Leben benötigen. Mit einer Wohnfläche von 50,05 m² ist dieses Schmuckstück ideal für Singles oder Paare, die urbanen Lebensstil mit einem Hauch von Gemütlichkeit verbinden möchten.

Der großzügige, offene Wohnbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die hochwertige Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Blickfang. Hier macht das Kochen Spaß, während Sie in die lebendige Atmosphäre Ihrer neuen Nachbarschaft eintauchen. Die Kombination aus stilvollen Fliesen und warmem Parkett sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und unterstreicht den gepflegten Zustand der Wohnung.

Das Bad, ausgestattet mit einem Fenster, einer einladenden Badewanne und modernem Sanitär, bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort zum Entspannen nach einem langen Tag. Genießen Sie die Sonnenstrahlen, die durch das Fenster fallen, und verwandeln Sie Ihr Badezimmer in eine kleine Wellness-Oase.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen den Zugang erleichtert und das Treppensteigen überflüssig macht. So gelangen Sie mühelos in Ihre neue Wohlfühloase. Die Fernwärme sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Lage könnte nicht besser sein: Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule oder Kindergarten – alles ist bequem und schnell erreichbar. Auch die Universität ist nur einen Katzensprung entfernt, was diese Wohnung besonders attraktiv für Studierende macht. Für den Einkaufsbummel stehen Ihnen Supermärkte und eine Bäckerei in der Nachbarschaft zur Verfügung.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn ermöglicht es Ihnen, Graz und seine Umgebung mühelos zu erkunden. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder die Freizeit – Sie sind stets gut vernetzt.

Genießen Sie das Leben in Graz in dieser charmanten Wohnung, die nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre zentrale Lage besticht. Für eine Miete von nur 692,46 € monatlich könnten Sie schon bald der neue Mieter in diesem wunderbaren Zuhause sein. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Leben 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 <75m

Apotheke <500m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <225m

Höhere Schule <1.400m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <225m

Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Geldautomat <50m

Bank <50m

Post <550m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <4.775m

Bahnhof <1.300m

Flughafen <9.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap