

**Prächtige Einzimmerwohnung in St. Leonhard, zu vermieten. Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5162/1017**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	530,92 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	395,00 €
<b>Kaltmiete</b>	482,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,65 €
<b>USt.:</b>	48,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH  
Triester Straße 391  
8055 Graz

T +43 699 15915157  
H +43 699 15915157

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## **Objektbeschreibung**

**Kostbar Immobilien: Willkommen Zuhause – Ihre neue  
Eineinhalbzimmerwohnung in der Friedrich-Hebbel-Gasse 9, Topnummer  
01!**

**Haben Sie Lust auf ein neues Abenteuer? Suchen Sie eine charmante Oase  
im Herzen von Graz? Dann schnallen Sie sich an, denn hier kommt Ihr  
neues Glück! Diese Wohnung ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein  
echtes Schmuckstück, das zum Wohlfühlen einlädt.**

**Objektbeschreibung:**

**Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der Friedrich-Hebbel-Gasse 9,  
Topnummer 01 – eine charmante Wohnung im Herzen des II. Grazer  
Stadtbezirks Sankt Leonhard! In einem stilvollen Altbau aus den 70er  
Jahren, nur wenige Schritte von der beeindruckenden Herz-Jesu Kirche  
entfernt, erwartet Sie diese bezaubernde Wohnung voller Potenzial und  
Komfort.**

**Aufteilung der Wohnung:**

**Ihr neues Wohnparadies auf ca. 40,58 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss bietet einen  
einladenden Vorraum, eine getrennt begehbare Küche, einen hellen Wohn-  
und Schlafbereich sowie ein modernes Badezimmer, Fenster, Dusche und  
WC in einem. Das gepflegte Ambiente und die hochwertige Ausstattung,  
inklusive einer top ausgestatteten Küche mit allen wichtigen E-Geräten,  
sorgen für ein sofortiges Wohlfühlerlebnis.**

- **Verfügbar ab: sofort – keine Zeit zu verlieren!**
- **Nutzfläche: ca. 40,58 m<sup>2</sup> – genau richtig für Ihre Bedürfnisse.**
- **Provisionsfrei: Ja, Sie haben richtig gehört! Keine versteckten  
Kosten!**
- **Kautions: Drei Bruttomonatsmieten – fair und transparent.**
- **Haustiere: Ihre vierbeinigen Freunde sind herzlich willkommen,  
natürlich nach Absprache!**

- **Mietkosten: Nur € 530,92 monatlich – inklusive Betriebskosten ohne Heizkosten!**

**Warum warten? Rufen Sie uns jetzt an unter +43 699 15915157 und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Erleben Sie, wie Wohnen in Graz Spaß macht – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Zuhause zu zeigen!**

**Ihr KOSTBAR IMMOBILIEN Team – Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ??**

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap