

**Charmante 2-Zimmer Altbauschönheit in Graz – gepflegt,  
mit Einbauküche und viel Licht!**



**Objektnummer: 7775/201**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bindergrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 01. Bez.: Innere Stadt
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 105,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Gesamtmiete	899,04 €
Kaltmiete (netto)	524,00 €
Kaltmiete	717,55 €
Betriebskosten:	193,55 €
Heizkosten:	91,44 €
USt.:	90,05 €

## Infos zu Preis:

Richtwertmietzins, Vollanwendung MRG

## Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

## Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

T +43 316 82 89 74  
H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

ermin zur











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Graz! Diese wunderschöne Wohnung in der 3. Etage eines gepflegten Wohnhauses bietet Ihnen nicht nur einen stilvollen Lebensraum, sondern auch eine hervorragende Lage im Herzen von 8010 Graz.

Mit einer großzügigen Fläche von 70,00 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei lichtdurchflutete Zimmer, finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Einbauküche bietet Ihnen alles, was das Herz begeht, und lässt beim Kochen keine Wünsche offen.

Das Badezimmer mit Fenster ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung. Es verfügt über eine moderne Dusche und ein WC, sodass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen können. Die Kombination aus gepflegtem Zustand und durchdachtem Raumkonzept macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort.

Ein weiterer Vorteil ist die effiziente Fernwärme, die für angenehme Temperaturen sorgt, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in kürzester Zeit das Stadtzentrum oder die umliegenden Gebiete erreichen können.

Die Lage ist nicht nur praktisch, sondern auch familienfreundlich. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in der Nähe, ebenso wie Schulen, Kindergärten und Universitäten. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum zur Verfügung, die alle bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Diese attraktive Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich entfalten und wohlfühlen können. Für eine angemessene monatliche Miete erwartet Sie hier ein echtes Wohnparadies in einer der lebenswertesten Städte Österreichs.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap