

**Perfekte Lage für Studierende: 2-Zimmer-Wohnung in Graz  
- Herz-Jesu-Viertel, heller, gemütlicher Altbau**



**Objektnummer: 7775/206**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schillerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	41,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 130,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	599,90 €
Kaltmiete (netto)	335,00 €
Kaltmiete	473,14 €
Betriebskosten:	114,20 €
Heizkosten:	68,20 €
USt.:	58,56 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

### 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 malerischen Graz! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur einen komfortablen Rückzugsort, sondern auch eine erstklassige Lage im Herzen der steirischen Landeshauptstadt.

Mit einer großzügigen Fläche von 41,96 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand, der sofortiges Wohlfühlen ermöglicht. Der durchdachte Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, die durch die harmonische Kombination von Fliesen, Laminat und Parkett ergänzt wird. Hier können Sie Ihre persönlichen Einrichtungsideen verwirklichen und sich ein gemütliches Zuhause schaffen.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche, die nicht nur funktional, sondern auch stilvoll ist. Ob für ein schnelles Frühstück oder ein ausgiebiges Dinner mit Freunden – hier haben Sie alles, was Sie brauchen. Das Badezimmer mit Fenster und Dusche bietet zusätzlichen Komfort und sorgt für eine angenehme Belüftung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und Straßenbahnlinien, die Sie schnell und bequem zu Ihrem Ziel bringen. Egal ob zur Arbeit oder in die Freizeit – hier sind Sie immer gut angebunden.

Die Umgebung bietet Ihnen eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Für Studierende ist die Universität ebenfalls in der Nähe, was die Wohnung zur idealen Wahl für junge Menschen macht. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alles für den täglichen Bedarf in Ihrer Nähe haben.

Die Miete von nur 518,06 € macht diese Wohnung besonders attraktiv. Hier wohnen Sie nicht nur zentral, sondern auch zu einem fairen Preis-Leistungs-Verhältnis.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser tollen Wohnung in Graz. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <4.250m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap