

**Exklusive und hochwertige Altbauwohnung in zentraler Lage: Großzügig, lichtdurchflutet, speziell 3-6 Zimmer zum Wohnen aber auch als Büro geeignet, mit Wintergarten innenhofseitig**



**Objektnummer: 7775/210**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	166,63 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	182,03 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	2.212,95 €
Kaltmiete (netto)	1.688,00 €
Kaltmiete	1.815,67 €
Betriebskosten:	127,67 €
Heizkosten:	179,76 €
USt.:	217,52 €

## Infos zu Preis:

Vollanwendung MRG, Richtwertmietzins

## Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# Ihr Ansprechpartner

## Barbara Schwarz

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







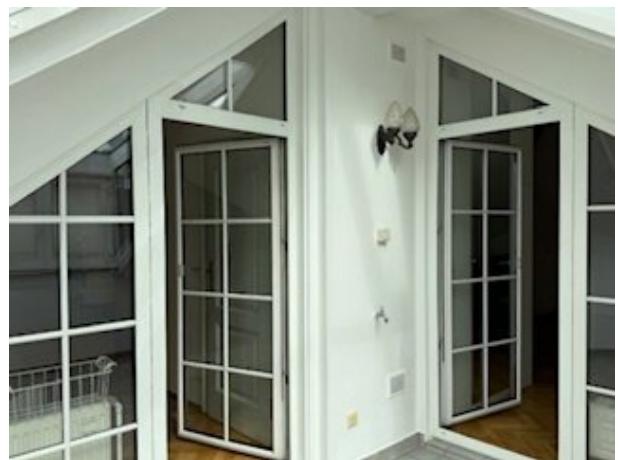


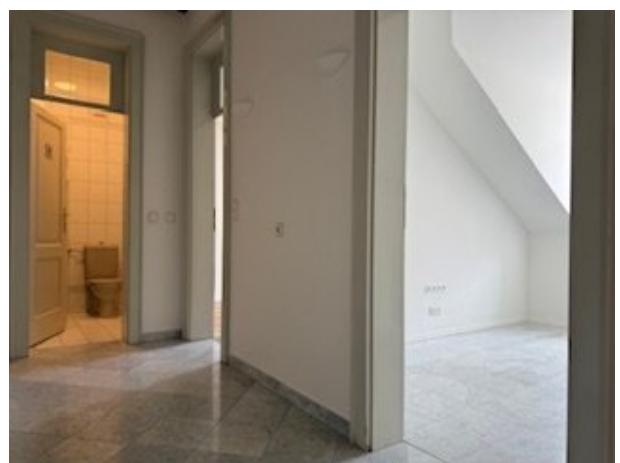
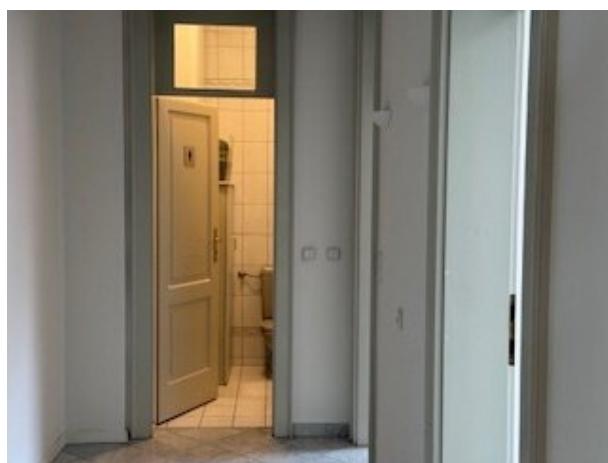


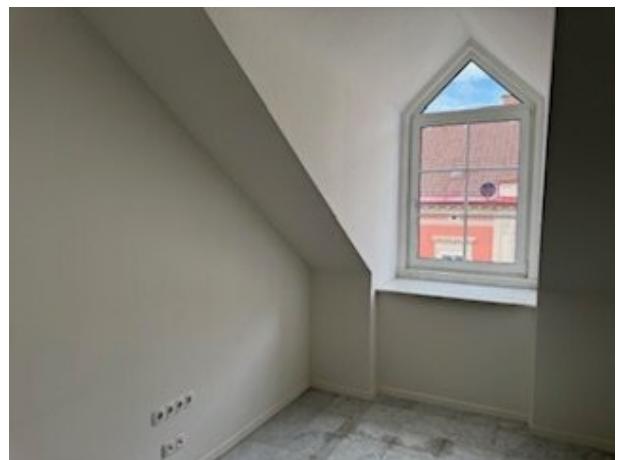
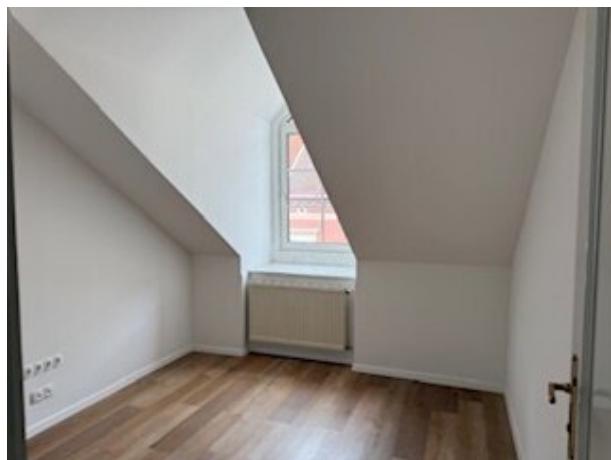


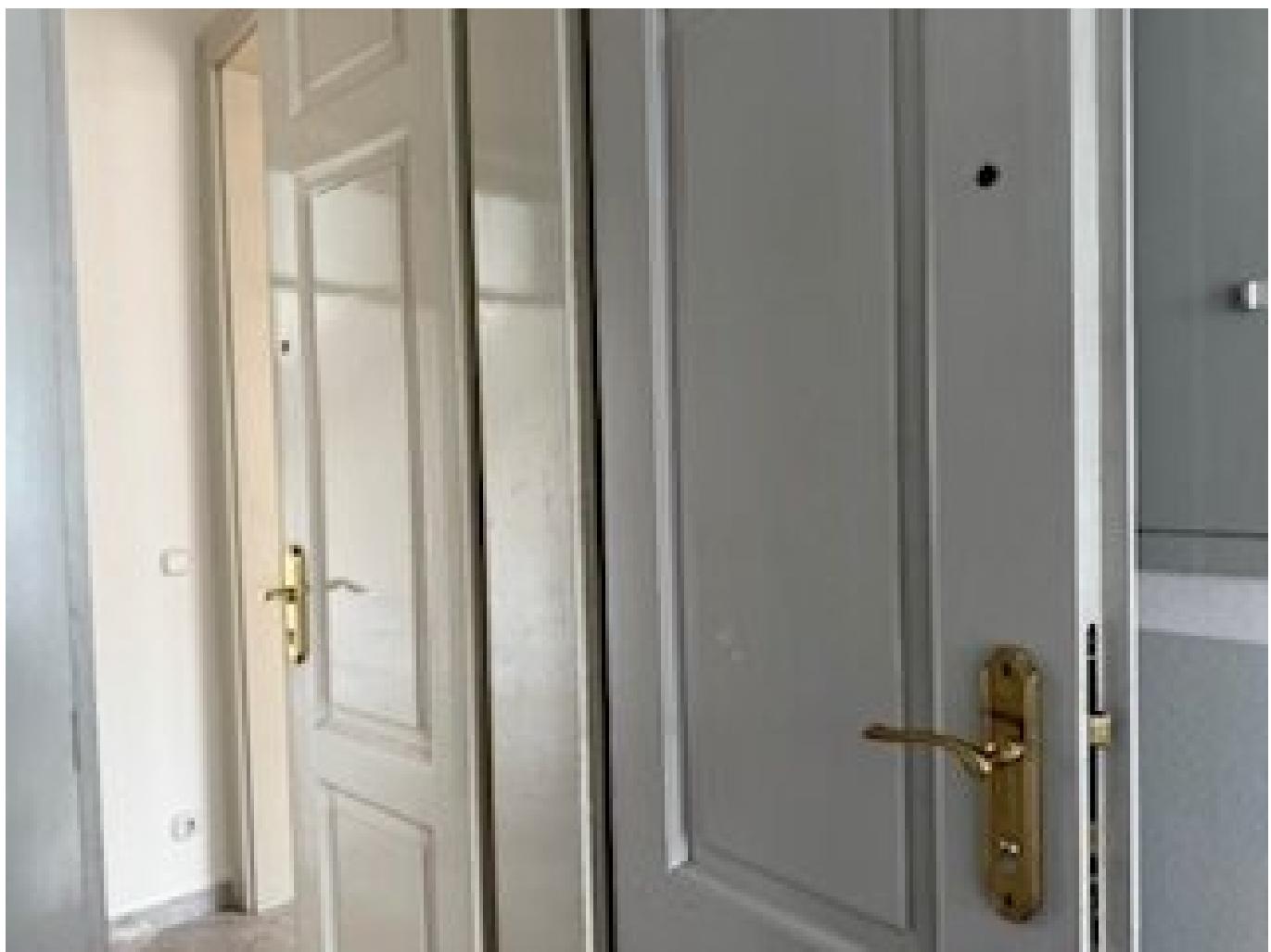














## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Diese beeindruckende Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 182,03 m<sup>2</sup> (inkl. Wintergarten) alles, was das Herz begehrte – und das in einer der begehrtesten Lagen der Steiermark.

Die gepflegte Wohnung besticht nicht nur durch ihre großzügige Fläche, sondern auch durch eine durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Genießen Sie die Sonne auf Ihrer eigenen Loggia/Wintergarten, wo Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können, während Sie den Blick auf die Umgebung genießen.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen: Fliesen und Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die moderne Fernwärme für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. An heißen Sommertagen können Sie sich über die Klimaanlage freuen, die für eine angenehme Kühle sorgt und Ihnen so ein rundum komfortables Wohngefühl bietet. Der Nordwestbalkon lädt dazu ein, nach einem langen Tag den Feierabend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Ein Glasfaserkabelanschluss befindet sich im Haus.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Bus und Straßenbahn erreichen Sie bequem und schnell alle wichtigen Punkte der Stadt. Egal, ob Sie zur Arbeit, zur Universität oder einfach zum Einkaufen möchten – Sie sind immer gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Arztpraxen, Apotheken, Kliniken und sogar ein Krankenhaus sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Studenten die nahegelegene Universität zu schätzen wissen. Für den täglichen Einkauf haben Sie Supermärkte und Bäckereien in der Nähe, sodass Sie sich um Ihre Besorgungen keine Gedanken machen müssen.

Diese Wohnung vereint nicht nur stilvolles Wohnen mit modernem Komfort, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer lebendigen und pulsierenden Stadt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie Ihr neues 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 <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap