

**Altbauschönheit: WG-HIT - 60m<sup>2</sup> Wohnung, 3 Zimmer  
getrennt begehbar, hohe Räume, gepflegt, HP, Gas  
Etagenheizung- UNINÄHE! Ab sofort zu vermieten**



**Objektnummer: 7775/215**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 160,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	713,23 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	500,00 €
<b>Kaltmiete</b>	648,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,39 €
<b>USt.:</b>	64,84 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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  
Verfügung.

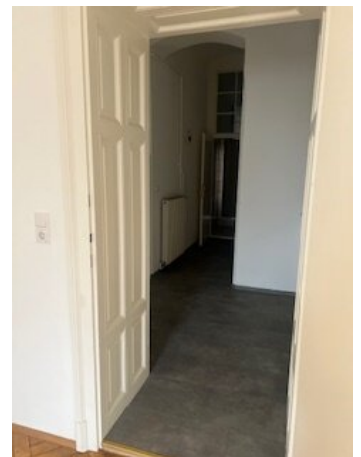
termin zur















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Studenten- WG in 8010 Graz, der charmanten Hauptstadt der Steiermark! In einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, bieten wir Ihnen eine wunderschöne Wohnung zur Miete an. Mit einer Gesamtfläche von 60m<sup>2</sup> und 3 geräumigen Zimmern, getrennt begehbar, ist diese Immobilie perfekt für Studenten aber auch Pärchen und Kleinfamilien.

Das Highlight dieser Wohnung ist die gepflegte Ausstattung, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kälteren Monaten und die offene Wohnküche lädt zu gemütlichen Kochabenden mit Freunden ein. Die großen Flügeltüren verleihen dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und eine Dusche, was für eine optimale Belüftung und hohen Komfort sorgt.

Die Wohnung ist auch ideal für eine WG geeignet, da jedes Zimmer über ausreichend Platz und Privatsphäre verfügt. Die Lage der Wohnung ist ein weiteres Plus: Durch die gute Verkehrsanbindung mit Bus und Straßenbahn sind Sie in kürzester Zeit im Zentrum von Graz oder an anderen beliebten Orten der Stadt.

### HP. Gas Etagenheizung

Auch die Infrastruktur rund um die Immobilie lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie ein breites Angebot an medizinischer Versorgung, wie Arztpraxen, Apotheken und Kliniken. Für Familien mit Kindern gibt es eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Die nahe gelegene Universität ist ideal für Studenten, die eine zentrale und gut angebundene Wohnmöglichkeit suchen.

Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte und Bäckereien in der Nähe, sodass Sie keine weiten Wege für Besorgungen zurücklegen müssen. Und wenn Sie mal keine Lust auf Kochen haben, können Sie in den umliegenden Restaurants und Cafés kulinarische Köstlichkeiten genießen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung in Graz. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen Ihr neues Zuhause zu zeigen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und werden Sie Teil einer lebendigen und pulsierenden Stadt, die viele Möglichkeiten für Arbeit, Freizeit und Erholung bietet. Wir heißen Dich/Euch herzlich willkommen!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap