

**Klein und fein: Schön sanierte 1-Zimmer-Wohnung in Graz  
– ideal für Studierende durch die zentrale Lage!**



**Objektnummer: 7775/224**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuholdaugasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	36,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 176,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,21
Gesamtmiete	546,94 €
Kaltmiete (netto)	295,00 €
Kaltmiete	451,00 €
Betriebskosten:	156,00 €
Heizkosten:	42,37 €
USt.:	53,57 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG. Richtwertmietzins Stmk.

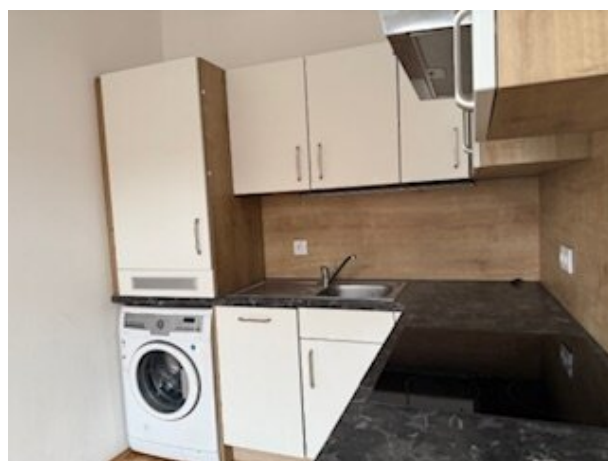
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

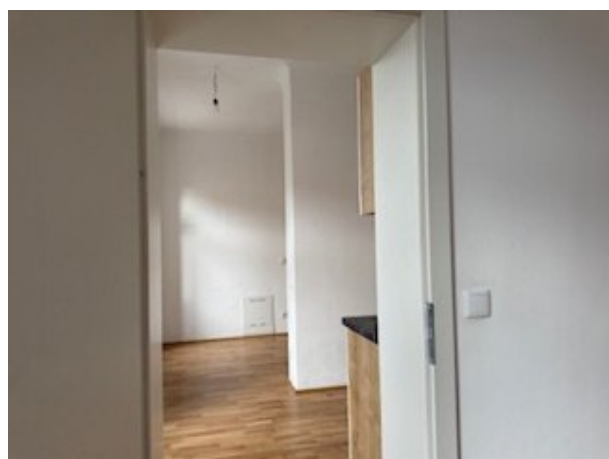
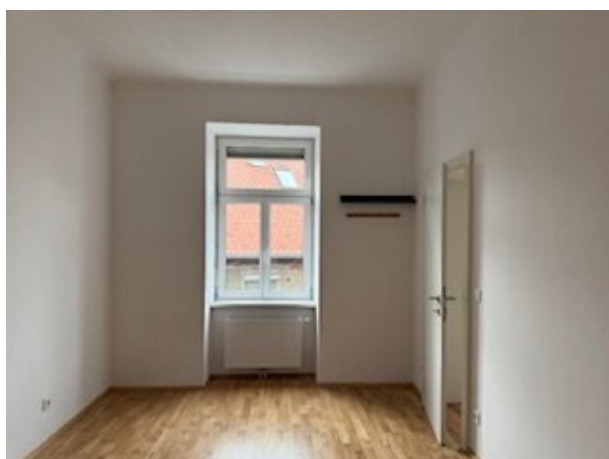
## Ihr Ansprechpartner

### Barbara Schwarz

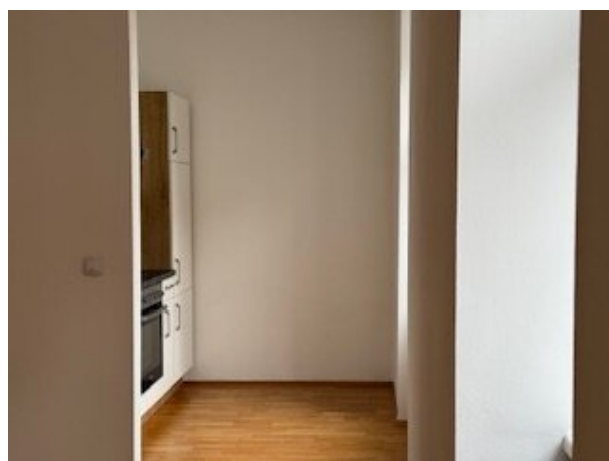
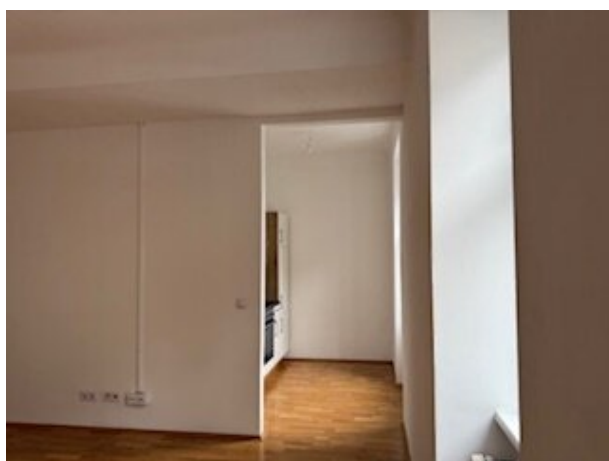
Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in der begehrten 2. Etage eines modernen Mehrfamilienhauses im Herzen von 8010 Graz und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und urbanes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 36,09 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles oder Paare, die den pulsierenden Lebensstil der Stadt genießen möchten. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gemütliche Abende mit Freunden zu verbringen. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie den verfügbaren Raum optimal nutzen können und eine einladende Atmosphäre entsteht.

Die Wohnung ist nicht nur in einem gepflegten Zustand, sondern auch mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Die Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme während der kälteren Monate, und der Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung – auch für Einkäufe oder Besuche.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Pluspunkt. Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen gelangen. Ob zur Arbeit, zur Universität oder in die Innenstadt – hier sind Sie stets bestens angebunden.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie in Ihrem neuen Zuhause rundum versorgt sind.

Die Mietkosten von nur 496,10 € bieten Ihnen die Möglichkeit, in einer attraktiven Lage zu wohnen, ohne Ihr Budget zu sprengen. Diese Wohnung kombiniert Lebensqualität mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu ergreifen! Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung begeistern. 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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.575m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <600m

Höhere Schule <825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <625m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.600m

Bahnhof <975m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap