

**Klein aber fein: Charmante, lichtdurchflutete
Dachgeschoßwohnung in zentraler Lage: geräumige 1
Zimmerwohnung, moderne Küchen- und Badausstattung,
modern saniert!**



Objektnummer: 7775/233

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuholdaugasse 48
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	36,63 m ²
Nutzfläche:	36,63 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Gesamtmiete	572,87 €
Kaltmiete (netto)	315,00 €
Kaltmiete	473,88 €
Betriebskosten:	158,88 €
Heizkosten:	43,00 €
USt.:	55,99 €

Infos zu Preis:

nachträglicher Dachbodenausbau, 2020, Freier Hauptmietzins, Teilausnahme MRG

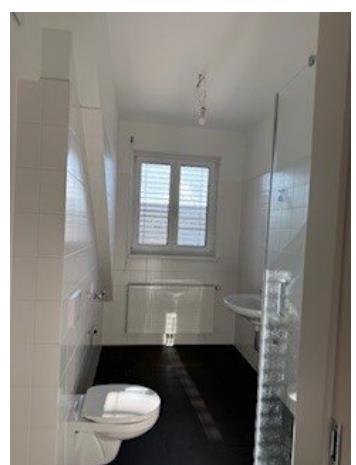
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

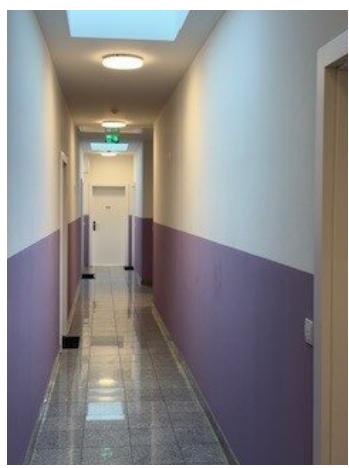
Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

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







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und modernem Komfort.

Mit einer großzügigen Fläche von 36,63 m² und einem durchdachten Grundriss präsentiert sich die Wohnung im 3. Obergeschoss als wahres Juwel. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kreative Kochabende mit Freunden zu verbringen oder einfach gemütliche Stunden allein zu genießen. Der helle Wohnraum ermöglicht es Ihnen, sich ganz nach Ihren Wünschen einzurichten und eine persönliche Wohlfühl-Oase zu schaffen.

Die Wohnung hat keinen Keller und keinen Abstellplatz- jedoch einen teilweise überdachten Fahrradabstellplatz.

Die gepflegte Immobilie ist mit Fernwärme ausgestattet, die für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Die moderne Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und sorgt dafür, dass auch der Transport von Einkäufen oder Gepäck mühelos vonstattengeht.

Die Verkehrsanbindung ist einfach unschlagbar. Direkt vor Ihrer Tür halten Busse und Straßenbahnen, und der Bahnhof ist ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. So erreichen Sie die Innenstadt und alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und unkompliziert.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – alles ist schnell erreichbar und sorgt dafür, dass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung zahlreiche Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine höhere Schule.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur einen Katzensprung entfernt und machen das Einkaufen zum Kinderspiel.

Genießen Sie die Vorteile des städtischen Lebens in einer gepflegten Wohnung, die Ihnen sowohl Ruhe als auch alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Mit einer adäquaten Miete ist dieses Angebot nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst fair in Anbetracht der Lage und Ausstattung dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften Gemeinschaft zu werden! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von

diesem einzigartigen Wohntraum begeistern. Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

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