

**Grazer Stadtkern, Hofgasse : 3 Zimmer davon:  
Küche/Essen, Schlafzimmer und schöner Wohnbereich.  
55m<sup>2</sup> & gute Ausstattung, auch als Büro vermietbar!**



**Objektnummer: 7775/235**

**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,01.Bez.:Innere Stadt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,05
<b>Gesamtmiete</b>	583,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	398,00 €
<b>Kaltmiete</b>	530,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,00 €
<b>USt.:</b>	53,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Möchten Sie in einer der schönsten Städte in Österreich urbanes Stadtleben genießen? Dann ist eine Wohnung in 8010 Graz eine perfekte Wahl. Mit einer atequaten Miete und einer Fläche von 55 m<sup>2</sup>, bietet die Wohnung 2 Zimmer, eine moderne Einbauküche, eine Dusche und eine zuverlässige Fernwärme.

Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem zu Ihrem Ziel zu gelangen. Es gibt viele Möglichkeiten, wie Bus, Straßenbahn und der Bahnhof.

Die Wohnung ist ideal für alle, die in der Nähe eines Arztes, einer Apotheke, einer Klinik, eines Krankenhauses, einer Schule, eines Kindergartens, einer Universität, eines Supermarktes, einer Bäckerei oder eines Einkaufszentrums leben möchten.

Sie erhalten eine komfortable Wohnung in einer belebten Gegend mit vielen Annehmlichkeiten und Dienstleistungen. Es ist eine großartige Gelegenheit wenn man urbanes Stadtleben liebt.

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### Nahversorgung

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

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap