

**AB SOFORT VERFÜGBAR I DG-WOHNUNG MIT  
KLIMAANLAGE I 8010 GRAZ I AUGARTEN-NÄHE I  
BADEWANNE I SEHR HELL I TOLLE KÜCHE I BIM VOR  
DER HAUSTÜRE I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38314**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönaugürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	50,15 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	705,53 €
Kaltmiete (netto)	526,52 €
Kaltmiete	641,39 €
Betriebskosten:	114,87 €
USt.:	64,14 €

### Infos zu Preis:

Miete inkl. Betriebskosten Strom- sowie Heizung extra

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

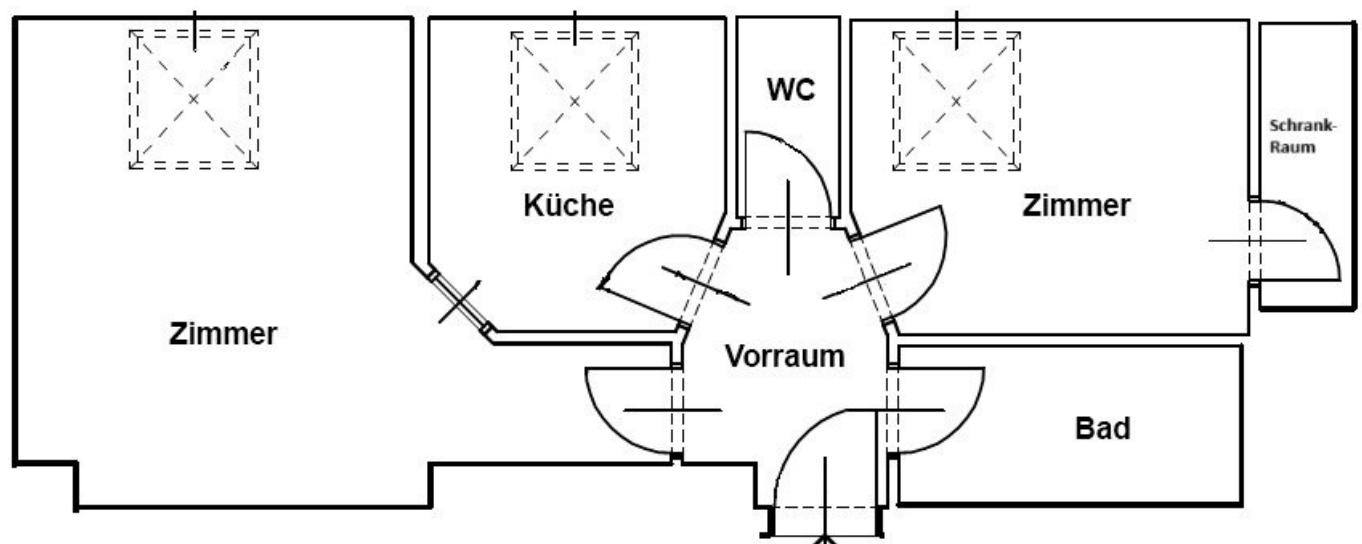
## Ihr Ansprechpartner



**Sabina Maitz**







# Objektbeschreibung

Ihr gemütliches Dachgeschoss-Zuhause am Schönaugürtel – hell, ruhig & mit begehbarem Schrankraum!

- **Helle 50 m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung mit schöner Aussicht**

Die Wohnung liegt im 3. Stock (Dachgeschoss) und bietet durch ihre erhöhte Position eine wunderbare Aussicht sowie viel Ruhe – ideal zum Entspannen.

- **Perfekte Raumaufteilung**

Ein separates Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer mit anschließendem begehbarem Schrankraum sowie eine praktische Küche schaffen ein sehr harmonisches Wohngefühl.

- **Begehbarer Schrankraum direkt vom Schlafzimmer aus**

Ein echtes Highlight: Der Schrankraum bietet viel Stauraum und sorgt für perfekte Ordnung – ein Komfort, den man selten findet.

- **Separate Küche mit kompletter Ausstattung**

Die voll ausgestattete Küche verfügt über Kühlschrank, Geschirrspüler und E - Herd mit Ceranfeld – alles da, um sofort loszulegen.

- **Heller Wohnbereich mit schönem Laminatboden**

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Ambiente. Der gepflegte Laminatboden verleiht allen Räumen eine warme Ausstrahlung.

- **Praktische Klimaanlage für angenehmes Raumklima**

Besonders in einer Dachgeschosswohnung ein großer Vorteil: Die integrierte Klimaanlage sorgt auch an heißen Tagen für ein angenehmes Wohngefühl.

- **Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss**

Das Badezimmer bietet Komfort und Funktionalität – inklusive Badewanne, Waschbecken und einem eigenen Waschmaschinenanschluss.

- **Extra begehbares WC – praktisch im Alltag**

Die Toilette ist separat gelegen und vom Vorraum aus begehbar – ein Pluspunkt für mehr Komfort.

### **Ihr neues Zuhause am Schönaugürtel – charmant, hell & ideal gelegen**

Willkommen in Top 27 am Schönaugürtel 23 in 8010 Graz – einer wunderbar gelegenen, lichtdurchfluteten Dachgeschosswohnung, die mit viel Ruhe, einer durchdachten Raumaufteilung und einem großartigen Wohngefühl überzeugt.

Auf rund 50,16 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünscht:

Ein einladender Vorraum mit genügend Platz für Ihre Garderobe führt Sie direkt in die hellen Wohnräume. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, die Toilette ist separat begehbar – besonders angenehm im Alltag.

Das Wohnzimmer ist großzügig gestaltet und besitzt eine angenehme, warme Atmosphäre. Die Küche ist separat begehbar und mit allen wichtigen Geräten ausgestattet. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet direkten Zugang zum begehbarren Schrankraum – ein absolutes Highlight, das für viel Komfort sorgt und perfekt für Ordnungsliebhaber ist.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre ruhige, sonnige Dachgeschosslage. Dank zahlreicher Fenster ist sie tagsüber wunderbar lichtdurchflutet und strahlt eine einladende Wohnatmosphäre aus.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die vorhandene Klimaanlage, die für ein stets angenehmes

Raumklima sorgt – besonders wertvoll in den Sommermonaten und ein echter Bonus für eine Dachgeschosswohnung.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.**

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 <150m  
Apotheke <250m  
Klinik <825m  
Krankenhaus <1.600m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <275m  
Universität <475m  
Höhere Schule <675m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <850m  
Einkaufszentrum <950m

#### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <475m  
Polizei <725m

#### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <100m  
Autobahnanschluss <3.725m  
Bahnhof <900m  
Flughafen <7.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap