

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Graz - gepflegt, mit Einbauküche!**



**Objektnummer: 6409/643**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,04 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,73
Gesamtmiete	1.054,84 €
Kaltmiete (netto)	693,48 €
Kaltmiete	874,44 €
Betriebskosten:	163,48 €
Heizkosten:	76,00 €
USt.:	104,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



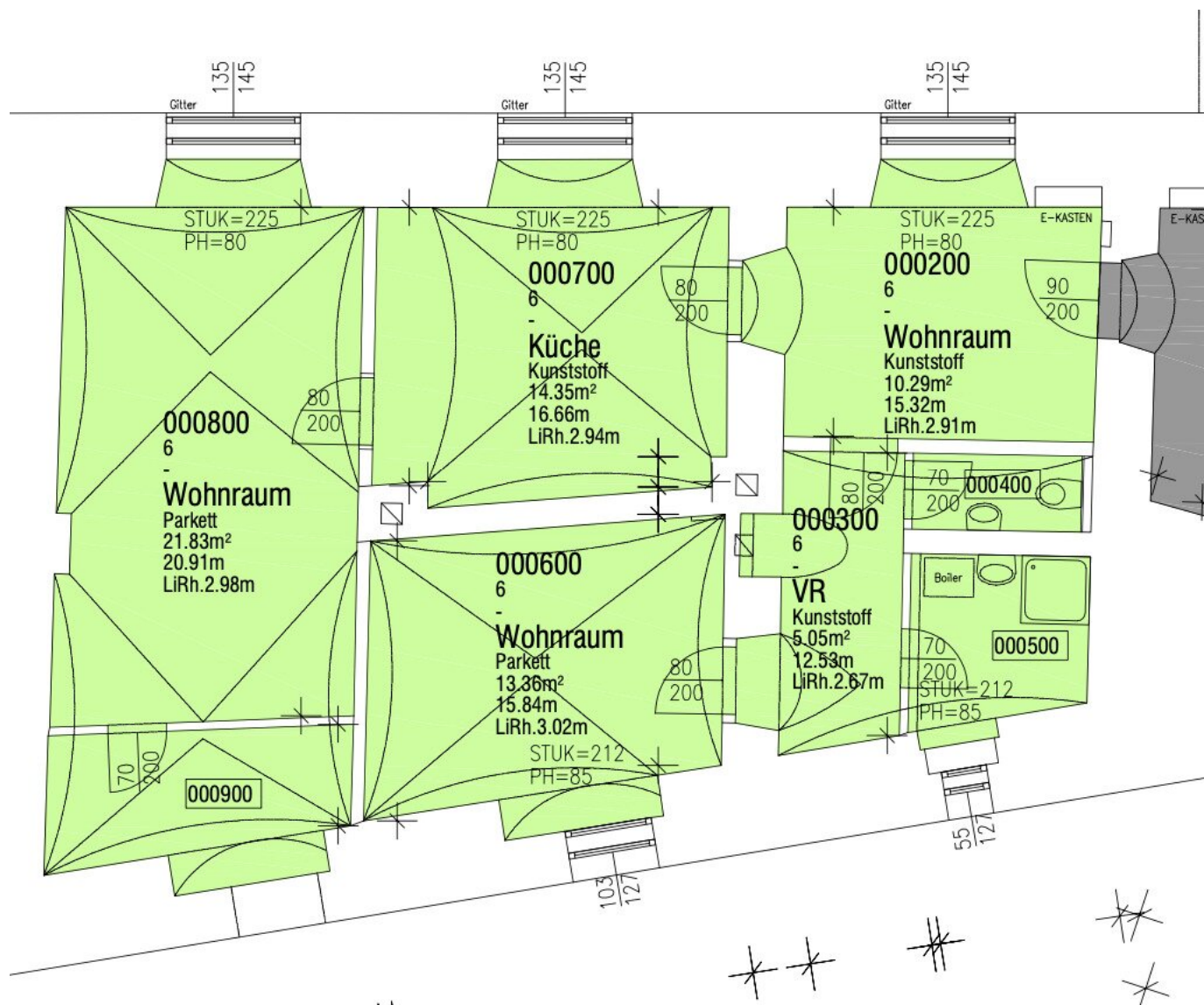
**Bernd Swoboda**











## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihre neue Traumwohnung im Herzen von Graz! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 76,04 m<sup>2</sup> eine perfekte Mischung aus modernem Wohnkomfort und naturnahen Erlebnissen.

Die gepflegte Wohnung überzeugt durch einen herrlichen Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur in Ihr Zuhause bringt. Genießen Sie die ruhige Atmosphäre, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des urbanen Lebens in unmittelbarer Nähe haben.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein gemütliches Wohnambiente. Die Einbauküche ist ideal für kulinarische Abenteuer und lässt keine Wünsche offen. Ob beim Kochen für Freunde oder beim entspannten Frühstück – hier fühlt man sich wohl. Die hellen Räume sind mit Fliesen und Parkett ausgestattet, wodurch eine einladende und warme Atmosphäre entsteht.

Die moderne Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Öffnbare Fenster sorgen für eine angenehme Belüftung und lassen viel Tageslicht in die Wohnung strömen. Die Zentralheizung garantiert Ihnen auch an kälteren Tagen eine wohlige Wärme.

Ein weiterer plus Punkt ist die Möglichkeit zur Gartennutzung, die Ihnen einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder ein kleines BBQ mit Freunden veranstalten können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine mühelose Erreichbarkeit der Graz Innenstadt und der Umgebung. Egal, ob Sie zur Arbeit pendeln oder einfach nur die Stadt erkunden möchten – hier sind Sie bestens angebunden.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Familien bietet die Umgebung eine Vielzahl an Schulen und Kindergärten, sowie eine Universität und höhere Schulen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie immer alles griffbereit haben.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich zuhause fühlen können. Lassen Sie sich von der charmanten Atmosphäre und der idealen Lage überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Für nur 963,64 € monatlich kann dieser Wohnraum schon bald Ihr neuer Lebensmittelpunkt sein.

Warten Sie nicht länger – Ihr neues Zuhause in Graz wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <5.250m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap