

**Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Graz: Top gepflegt,  
zentral und bezugsbereit!**



**Objektnummer: 6409/642**

**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:	57,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,73
Gesamtmiete	797,29 €
Kaltmiete (netto)	525,49 €
Kaltmiete	662,62 €
Betriebskosten:	123,88 €
Heizkosten:	57,00 €
USt.:	77,67 €
Provisionsangabe:	

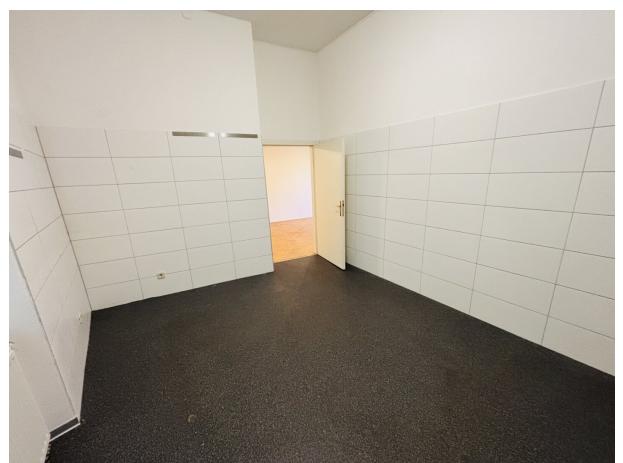
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

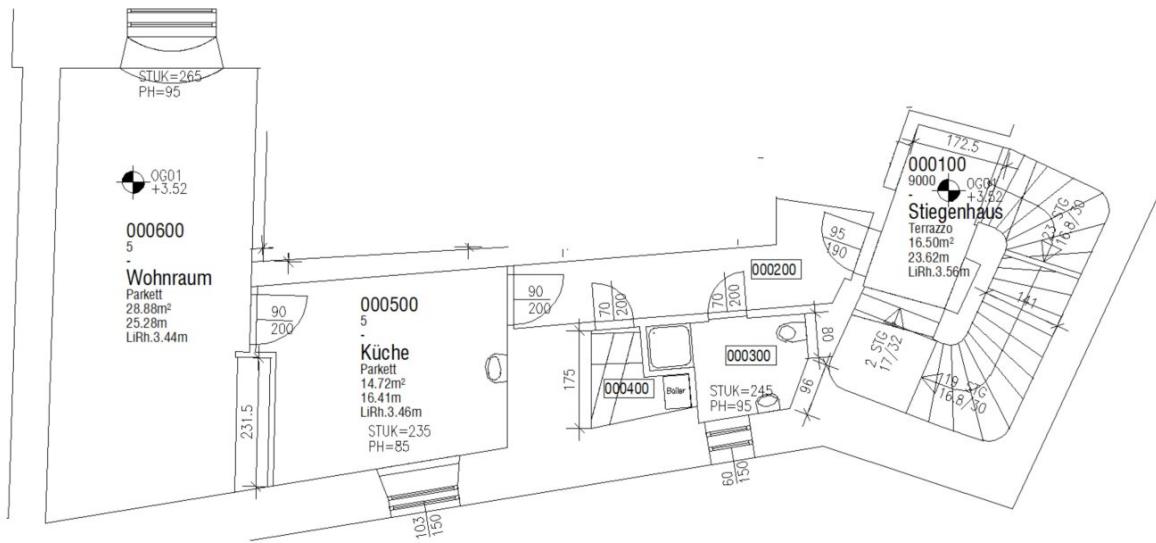


**Bernd Swoboda**









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante Wohnung in der begehrten Lage 8010 Graz vereint modernen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben.

Mit einer großzügigen Fläche von 57,62 m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese gepflegte Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss und gewährt Ihnen einen angenehmen Ausblick ins Grüne, der Ihnen ein Gefühl von Ruhe und Erholung vermittelt, während Sie dennoch mitten im Geschehen sind.

Die Wohnung ist ausgestattet mit hochwertigen Materialien, die den Wohnkomfort unterstreichen. Fliesen und Parkett schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Zentralheizung für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer mit Fenster bietet nicht nur ausreichend Tageslicht, sondern auch eine praktische Dusche, die Ihren Alltag erleichtert. Die offenen Fenster sorgen für eine frische Brise und ermöglichen Ihnen, die Natur direkt ins Haus zu lassen. Zudem sind Deckenleuchten installiert, die für eine gemütliche Beleuchtung sorgen.

Die Lage dieser Wohnung könnte nicht besser sein. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie sind perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen und erreichen schnell und unkompliziert Ihr Ziel.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrts. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen Steinwurf entfernt, sodass Sie sich stets gut versorgt fühlen können. Familien profitieren von der Nähe zu Schulen und Kindergärten, während Studierende die nahegelegene Universität und höhere Schulen schätzen werden.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und genießen Sie das Leben in Graz in dieser attraktiven Wohnung zum Mietpreis von nur 728,89 €. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot! Hier finden Sie nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der Ihre Ansprüche an Komfort und Lebensqualität erfüllt.

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