

**Blick ins Grüne, moderne und sehr gut ausgestattete  
Wohnung: 2-Zi-Wohnung, Wohnen/Essen/Kochen 1  
Schlafzimmer, mit Balkon, Kellerabteil & Carport –  
neuwertig in top gepflegter Anlage mit hoher Wohnqualität**



**Objektnummer: 7775/253**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raiffeisenstraße 192
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,77 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	775,30 €
Kaltmiete (netto)	542,88 €
Kaltmiete	636,38 €
Betriebskosten:	93,50 €
Heizkosten:	66,63 €
USt.:	72,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Teilanwendung MRG, freier Hauptmietzins

### Provisionsangabe:

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  
Verfügung.



termin zur



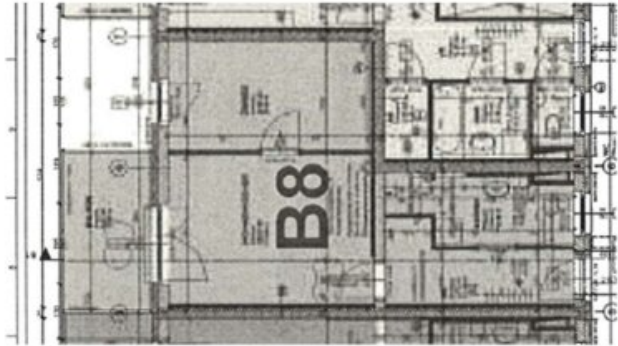












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten Stadtteil 8041 Graz! Diese neuwertige Wohnung im ersten Stock bietet Ihnen auf knapp 47m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und komfortables Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen viel Platz zum Wohlfühlen und Gestalten bieten. Besonders hervorzuheben ist die offene Wohnküche mit eingebauter Einbauküche – der perfekte Ort, um gemeinsame Stunden mit Ihrem Partner oder Freunden zu verbringen. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden wie auch hochwertige Marken E-Geräte, schaffen eine behagliche Atmosphäre, hohen Wohnstandart, während die moderne Ausstattung und die praktische Fernwärme für zusätzlichen Komfort sorgen.

Genießen Sie an sonnigen Tagen den herrlichen Grünblick von Ihrem privaten Balkon und entspannen Sie nach einem langen Tag. Ihr Auto parkt sicher und bequem im eigenen Carport und mit dem Personenaufzug gelangen Sie mühelos in Ihre Etage und zu Ihrem Kellerabteil..

Die Lage dieser Immobilie ist ideal: Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch Bus, Autobahnanschluss ermöglicht Ihnen schnelle und stressfreie Wege in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind in unmittelbarer Nähe, ebenso wie wichtige Einrichtungen wie Arzt, Apotheke und Schule – perfekt für dich weil du Wert auf ein qualitatives Wohnen legst.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, attraktive Ausstattung und eine hervorragende Lage in Graz. Überzeugen Sie sich selbst und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause. Hier wartet Ihr Traum von einem stilvollen und entspannten Leben auf Sie!

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 <525m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.775m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <300m

Universität <1.775m

Höhere Schule <2.550m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <650m

Einkaufszentrum <600m

**Sonstige**

Geldautomat <425m

Bank <625m

Post <825m

Polizei <350m

**Verkehr**

Bus <300m

Straßenbahn <600m

Autobahnanschluss <1.950m

Bahnhof <325m

Flughafen <6.075m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap