

**Klein, fein und möbliert: Charmante, lichtdurchflutete 1  
Zimmer-Wohnung in zentraler Lage: geräumige 1  
Zimmerwohnung, gute Küchen- und Badausstattung,  
modern saniert und möbliert!**



**Objektnummer: 7775/273**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuholdaugasse 48
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	40,06 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Gesamtmiete	560,80 €
Kaltmiete (netto)	280,00 €
Kaltmiete	439,06 €
Betriebskosten:	159,06 €
Heizkosten:	64,86 €
USt.:	56,88 €
Infos zu Preis:	

Richtwertmietzins, Vollenwendung MRG

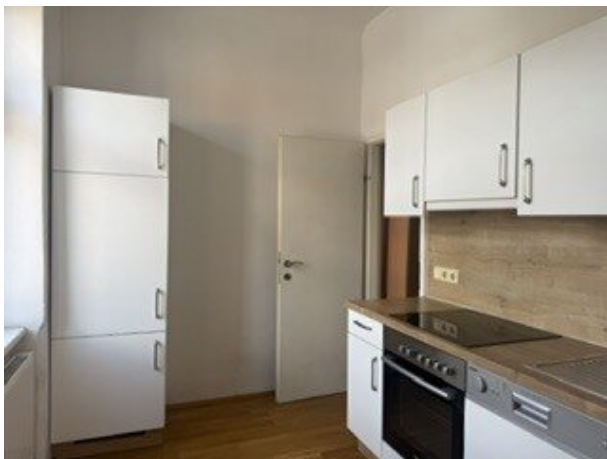
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Schwarz**

BHS IMMOSTUDIO e.U.  
Hofgasse 8 / II  
8010 Graz









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz, 8010 – eine charmante und gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage, die auf 22 m<sup>2</sup> alles bietet, was man für komfortables und modernes Wohnen braucht.

Kein Waschmaschinenanschluss!

Diese gemütliche Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hellen Wohnküche, die mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet ist. Hier genießen Sie angenehme Stunden beim Kochen und Entspannen. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Parkett sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während die moderne Dusche und das ansprechende Badezimmer den Alltag erleichtern. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt, was für wohlige Wärme und effiziente Energienutzung sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der bequeme Personenaufzug, der Sie mühelos zur zweiten Etage bringt – ideal für den Alltag und den Transport von Einkäufen oder Gepäck.

Die Lage könnte nicht besser sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe, ebenso der Bahnhof, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an die gesamte Stadt und darüber hinaus ermöglicht. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie brauchen – von Ärzten, Apotheken und Kliniken über Schulen, Kindergärten, Universitäten bis hin zu höheren Schulen. Für Ihre täglichen Einkäufe stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit, sodass Sie Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Mit einer monatlichen Miete von nur 409,84 € ist diese Wohnung nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst preiswert für die zentrale Lage und Ausstattung.

Ob für Studierende, Berufstätige oder Singles – diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Lage und Preis. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Graz wartet 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 <225m

Apotheke <300m

Klinik <775m

Krankenhaus <1.575m

### **Kinder & Schulen**

Schule <375m

Kindergarten <250m

Universität <600m

Höhere Schule <825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <850m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m

Bank <325m

Post <625m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <50m

Autobahnanschluss <3.600m

Bahnhof <975m

Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap