

**Klein und fein: Schön sanierte 2-Zimmer-Wohnung:
Küche/Essen, kleines Bad und ein Schlafzimmer in Graz –
ideal für Studierende durch die zentrale Lage!
Hochparterre, fahrradabstellplatz im Freien, ohne
Kelleranteil**



Objektnummer: 7775/283

**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:	32,00 m ²
Nutzfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Gesamtmiete	435,98 €
Kaltmiete (netto)	279,09 €
Kaltmiete	396,34 €
Betriebskosten:	117,25 €
USt.:	39,64 €
Infos zu Preis:	

Vollanwendung MRG. Richtwertmietzins Stmk.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

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

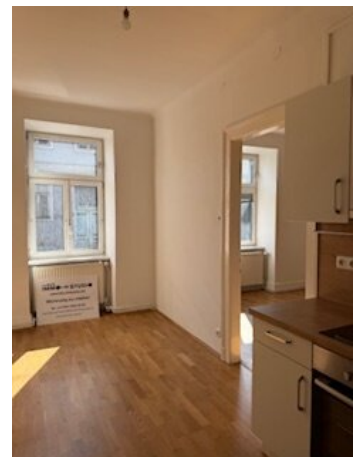
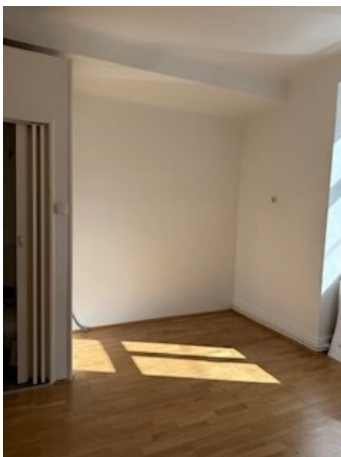
T +43 316 82 89 74

H +43 664 306 28 58

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

ermin zur







Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines modernen Mehrfamilienhauses im Herzen von 8010 Graz und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und urbanes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 32,00 m² ist diese Wohnung perfekt für Singles oder Paare, die den pulsierenden Lebensstil der Stadt genießen möchten. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kulinarische Köstlichkeiten zu kreieren und gemütliche Abende mit Freunden zu verbringen. Der durchdachte Grundriss sorgt dafür, dass Sie den verfügbaren Raum optimal nutzen können und eine einladende Atmosphäre entsteht.

Die Wohnung ist nicht nur in einem gepflegten Zustand, sondern auch mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet. Die Fernwärme sorgt für eine angenehme Wärme während der kälteren Monate, und der Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung – auch für Einkäufe oder Besuche. Das Badezimmer ist sehr schlicht und klein gehalten. Dadurch ergibt sich ein schöner, heller Ess- oder Wohnbereich, das Schlafzimmer bietet genug Platz um auch einen Schreibtischbereich unterzubringen.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiterer großer Pluspunkt. Sie genießen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen gelangen. Ob zur Arbeit, zur Universität oder in die Innenstadt – hier sind Sie stets bestens angebunden.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie in Ihrem neuen Zuhause rundum versorgt sind.

Im hinteren Bereich der Liegenschaft befindet sich ein großer Radabstellplatz mit Zugang zum Lift.

Die Mietkosten von bieten Ihnen die Möglichkeit, in einer attraktiven Lage zu wohnen, ohne Ihr Budget zu sprengen. Diese Wohnung kombiniert Lebensqualität mit einem unschlagbaren Preis-Leistungs-Verhältnis.

Zögern Sie nicht, diese Gelegenheit zu ergreifen! Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <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