Charmante, lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung: 1 Zimmer, Küchennische, moderne Ausstattung, Parkett, geräumiges Badezimmer - schön saniert!



Objektnummer: 7775/306

Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuholdaugasse 48
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	32,11 m²
Nutzfläche:	32,11 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,21
Gesamtmiete	555,24 €
Kaltmiete (netto)	326,00 €
Kaltmiete	452,96 €
Betriebskosten:	126,96 €
Heizkosten:	47,48 €
USt.:	54,80 €

Infos zu Preis:

nachträglicher Dachbodenausbau, 2020, Freier Hauptmietzins, Teilausnahme MRG

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Barbara Schwarz

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





























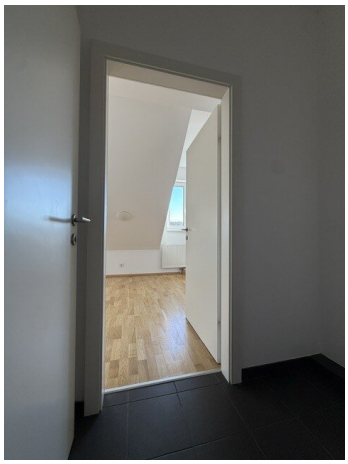


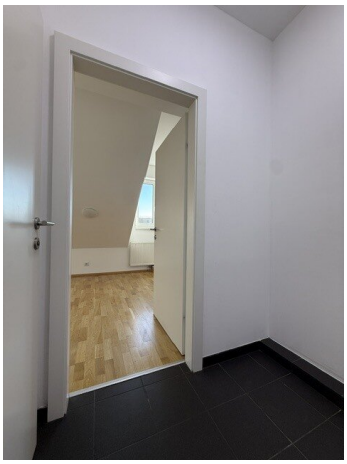


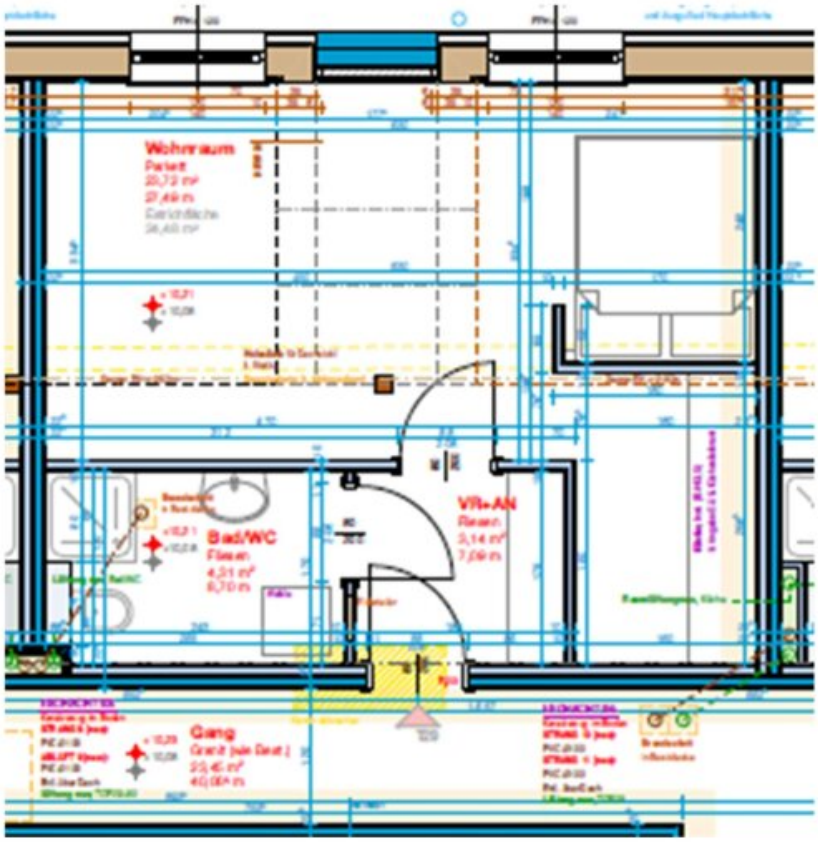











Wohnraum
Parkett
Bad/WC
Fliesen
Gang
Gerätt Joule Gerät 1

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz! Diese charmante Dachgeschosswohnung in der begehrten Lage 8010 Graz bietet Ihnen nicht nur einen Rückzugsort, sondern auch die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und modernem Komfort.

Mit einer großzügigen Fläche von 32,11 m² und einem durchdachten Grundriss präsentiert sich die Wohnung im 3. Obergeschoss als wahres Juwel. Die offene Wohnküche lädt dazu ein, kreative Kochabende mit Freunden zu verbringen oder einfach gemütliche Stunden allein zu genießen. Der helle Wohnraum ermöglicht es Ihnen, sich ganz nach Ihren Wünschen einzurichten und eine persönliche Wohlfühl-Oase zu schaffen.

Die gepflegte Immobilie ist mit Fernwärme ausgestattet, die für eine angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Die moderne Dusche bietet Ihnen den perfekten Ort für entspannende Momente nach einem langen Tag. Ein Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und sorgt dafür, dass auch der Transport von Einkäufen oder Gepäck mühelos vonstattengeht.

Die Verkehrsanbindung ist einfach unschlagbar. Direkt vor Ihrer Tür halten Busse und Straßenbahnen, und der Bahnhof ist ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt. So erreichen Sie die Innenstadt und alle wichtigen Punkte der Stadt schnell und unkompliziert.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Ob Arzt, Apotheke oder Klinik – alles ist schnell erreichbar und sorgt dafür, dass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen. Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung zahlreiche Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität sowie eine höhere Schule.

Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden. Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum sind nur einen Katzensprung entfernt und machen das Einkaufen zum Kinderspiel.

Genießen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens in einer gepflegten Wohnung, die Ihnen sowohl Ruhe als auch alle Annehmlichkeiten direkt vor der Haustür bietet. Mit einer monatlichen Miete von nur 498,26 € ist dieses Angebot nicht nur attraktiv, sondern auch äußerst fair in Anbetracht der Lage und Ausstattung dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieser lebhaften Gemeinschaft zu werden! Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern. 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