# Mit viel Liebe neu sanierter Familientraum, sehr zentral und trotzdem in einer ruhigen Wohngegend: Wohnung im Hochparterre, 4 Zimmer, neue Küche, schönes Badezimmer, freie Parkplatzwahl, Keller, und zwei Loggien



**Objektnummer: 7775/312**

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

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Münzgrabengürtel 15 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 1974 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 102,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 114,08 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 78,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,44 |
| **Gesamtmiete** | 1.641,85 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.122,00 € |
| **Kaltmiete** | 1.326,43 € |
| **Betriebskosten:** | 204,43 € |
| **Heizkosten:** | 152,32 € |
| **USt.:** | 163,10 € |

**Infos zu Preis:**

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























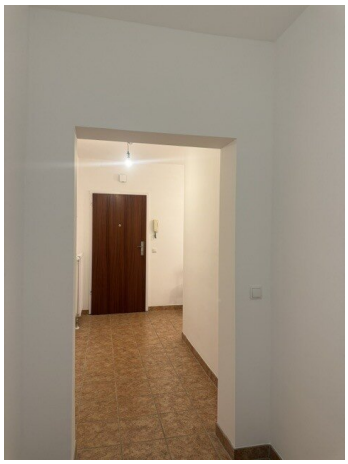












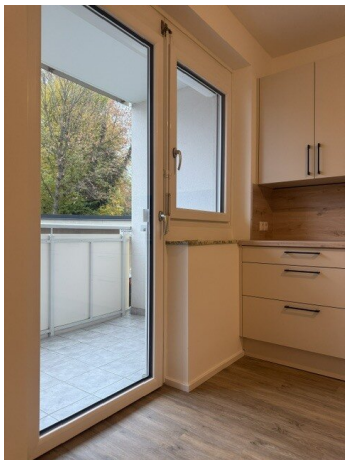






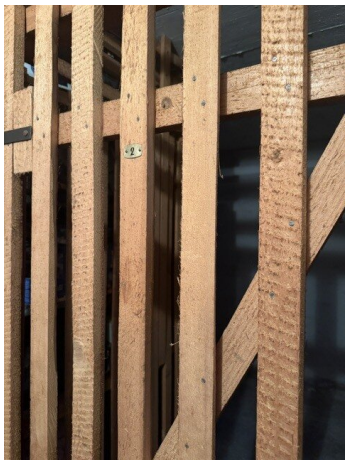








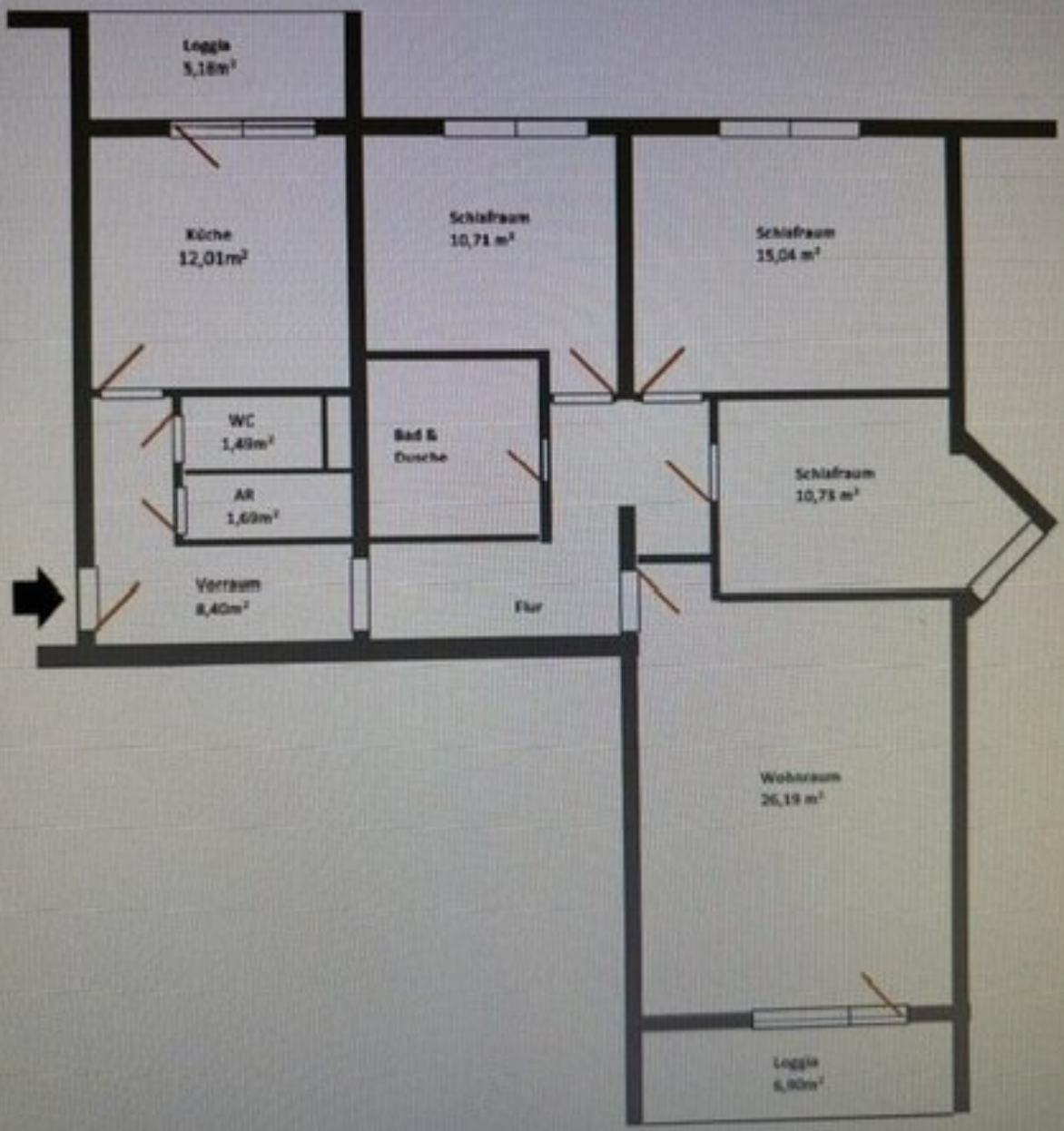








Grundriß EG Mgg




Sanierung Mgg
Mgg Grundrißplan 1z...

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz! Diese großzügige Erstbezugswohnung vereint modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine ausgezeichnete Lage im beliebten 8010 Graz. Auf rund 102 m² erwartet Sie ein helles und vielseitiges Wohnambiente, das viel Platz für individuelle Wohnideen bietet – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage eines gepflegten Hauses und ist bequem mit dem Personenaufzug erreichbar. Vier Zimmer eröffnen zahlreiche Möglichkeiten: Gestalten Sie einen einladenden Wohn- und Essbereich, richten Sie ein gemütliches Schlafzimmer ein und nutzen Sie die weiteren Räume ganz nach Ihren Bedürfnissen – etwa als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Als Erstbezug bietet die Wohnung den besonderen Vorteil, dass Sie alles von Anfang an nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten und genießen können.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Loggien. Sie erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen schöne Plätze für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden nach einem langen Tag oder gesellige Momente mit Familie und Freunden. Die Loggien verleihen der Wohnung zusätzliche Offenheit und machen das Zuhause zu einem Ort, an dem man gerne verweilt.

Auch die Ausstattung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Komfort und Funktionalität. Fliesen und Laminat sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und eine praktische Pflege im Alltag. Die Fernwärme bietet eine zeitgemäße Wärmeversorgung, während die Einbauküche den Start im neuen Zuhause erleichtert. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Ein Parkplatz ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Lage in Graz bietet eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu vielen wichtigen Einrichtungen. Arzt, Apotheke und Klinik befinden sich ebenso in der Nähe wie Kindergarten, Schule, höhere Schule und Universität. Auch für den täglichen Einkauf ist bestens gesorgt: Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum sind gut erreichbar. Damit verbindet die Wohnung urbanes Leben mit einer praktischen Umgebung für den Alltag.

Dank der guten Anbindung an Bus und Straßenbahn gelangen Sie bequem durch Graz und erreichen zahlreiche Ziele in der Stadt unkompliziert. Eine Rampe ergänzt die praktische Erschließung des Hauses.

Die monatliche Miete beträgt 1.641,85 €. Mit großzügigen 102 m², vier Zimmern, zwei Loggien und Erstbezugsqualität bietet diese Wohnung ein attraktives Gesamtpaket in einer vielseitigen Grazer Lage. Entdecken Sie ein Zuhause, das Raum für Ihre Pläne schafft und modernen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität verbindet.

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 <75m
Apotheke <500m
Klinik <950m
Krankenhaus <2.025m

**Kinder & Schulen**
Schule <350m
Kindergarten <275m
Universität <150m
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <200m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <450m
Post <625m
Polizei <800m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <3.650m
Bahnhof <1.100m
Flughafen <8.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap