ZENTRALE LAGE I NÄHE AUGARTEN I HOCHPARTERRE I HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG I PROJEKT WOHNEN



Objektnummer: 38580

Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schönaugürtel 23
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Gesamtmiete	661,74 €
Kaltmiete (netto)	486,48 €
Kaltmiete	601,58 €
Betriebskosten:	115,10 €
USt.:	60,16 €

Infos zu Preis:

Strom- und Heizkosten sind extra.

Provisionsangabe:

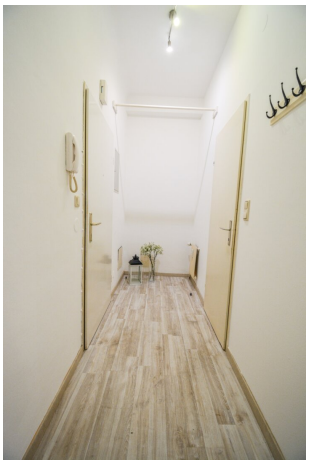
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

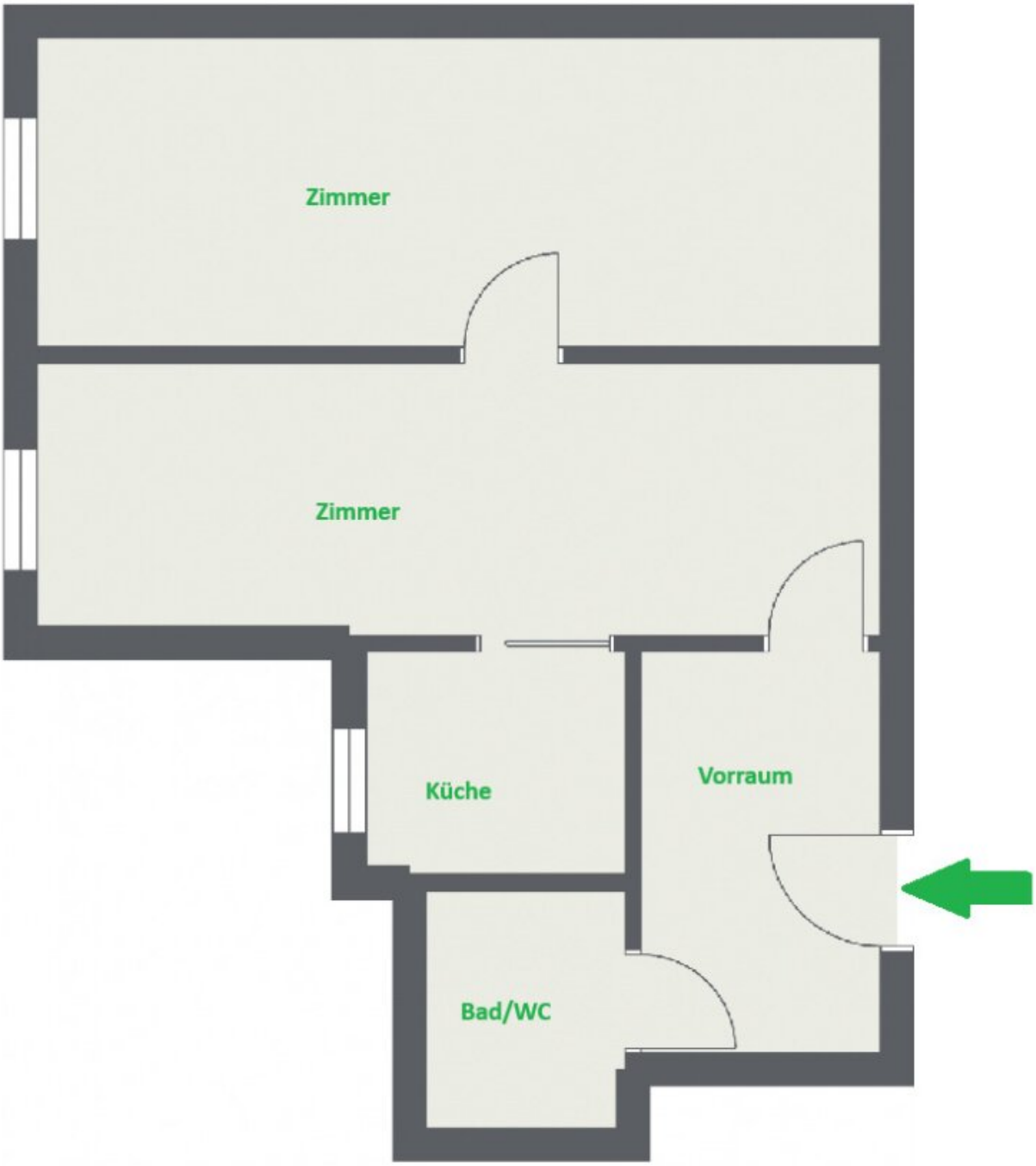











Zimmer
Zimmer
Küche
Vorraum
Bad/WC

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – helle 2 Zimmer Wohnung in zentraler Grazer Lage direkt an der Mur

- **Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit 50,26 m²**

  Die Wohnung bietet eine angenehme Größe und eine gut nutzbare Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder alle, die eine kompakte und zentral gelegene Wohnung in Graz suchen.

- **Hell und freundlich dank zahlreicher Fenster**

  Die vielen Fenster sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und lassen die Wohnung tagsüber hell und freundlich erscheinen. Dadurch entsteht eine einladende Wohnatmosphäre.

- **Separate Küche mit Fenster & Einbauküche**

  Ein besonderes Plus ist die eigenständig begehbare Küche. Die vorhandene Einbauküche ist bereits mit E-Herd, Spüle, Kühlschrank und Geschirrspüler ausgestattet. Das Fenster ermöglicht zusätzlich eine praktische und natürliche Belüftung.

- **Modern ausgestattetes Badezimmer**

  Das geflieste Badezimmer verfügt über eine Dusche, ein Handwaschbecken, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss und bietet damit alles, was im täglichen Leben benötigt wird.

- **Komfortable Beheizung mittels Fernwärme**

  Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und bietet damit eine komfortable Wärmeversorgung.

- **Eigenes Kellerabteil**

  Zusätzlicher Stauraum steht in Form eines eigenen Kellerabteils zur Verfügung –

praktisch für Dinge, die im Wohnbereich nicht täglich benötigt werden.

- **Zentrale Lage mit Mur & Augarten vor der Tür**

  Die Lage am Schönaugürtel verbindet urbanes Wohnen mit Erholung. Die Mur befindet sich direkt in der Umgebung, während der nahegelegene Augarten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung bietet. Gleichzeitig ist die Grazer Innenstadt rasch erreichbar.

Sie wünschen sich eine Wohnung, die zentrale Stadtlage, angenehmen Wohnkomfort und die Nähe zu Natur und Erholung miteinander verbindet?

Dann ist diese charmante 2-Zimmer-Wohnung am Schönaugürtel 23 in 8010 Graz eine besonders interessante Gelegenheit. Die Wohnung Top 5 befindet sich im Hochparterre und verfügt über eine Wohnfläche von rund 50,26 m². Durch die angenehme Raumaufteilung und die zahlreichen Fenster präsentiert sich die Wohnung hell, freundlich und einladend. Beim Betreten erwartet Sie eine praktische Wohnsituation mit zwei gut nutzbaren Zimmern. Die Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen einrichten – ob als gemütliches Schlafzimmer, Wohnbereich, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort. Ein besonderes Highlight stellt die separat begehbare Küche dar. Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese umfasst einen E-Herd, ein Waschbecken, einen Kühlschrank und einen Geschirrspüler. Damit ist bereits eine praktische Grundausstattung für den täglichen Gebrauch vorhanden. Das Fenster sorgt zusätzlich für eine angenehme natürliche Belüftung. Das Badezimmer ist vollständig gefliest und mit einer Dusche, einem Handwaschbecken, einer Toilette sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung komfortabel mittels Fernwärme. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Dadurch können Gegenstände, die nicht täglich benötigt werden, bequem außerhalb der Wohnung untergebracht werden. Ein ganz besonderes Plus dieser Wohnung ist ihre zentrale Grazer Lage. Der Schönaugürtel bietet eine hervorragende Verbindung aus urbanem Lebensgefühl und Erholungsmöglichkeiten. Die Mur befindet sich direkt in der näheren Umgebung und lädt zu Spaziergängen, Radtouren und entspannenden Stunden im Grünen ein. Auch der Augarten ist schnell erreichbar und bietet großzügige Grünflächen sowie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Gleichzeitig profitieren Sie von der Innenstadtnähe. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche

Verkehrsmittel und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Die Grazer Innenstadt und der Jakominiplatz sind bequem erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese wunderschöne Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin präsentieren zu dürfen.

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 <150m
Apotheke <250m
Klinik <825m
Krankenhaus <1.600m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <300m
Universität <475m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <850m
Einkaufszentrum <950m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <475m
Polizei <725m

Verkehr
Bus <100m
Straßenbahn <100m
Autobahnanschluss <3.725m
Bahnhof <900m
Flughafen <7.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap