

## **NEUBAU-Erdgeschosswohnung mit gemütlicher Südterrasse und perfekten Anbindungen**



**Objektnummer: 5971/4737**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	711,45 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	552,76 €
<b>Kaltmiete</b>	646,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,01 €
<b>USt.:</b>	64,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

H +436645009210

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## TOP 04/ ERDGESCHOSS

Wohnfläche: 53,99 m<sup>2</sup>

Garten: 13,31 m<sup>2</sup>

Terrasse: 13,01 m<sup>2</sup>

KA: 1 Stk.

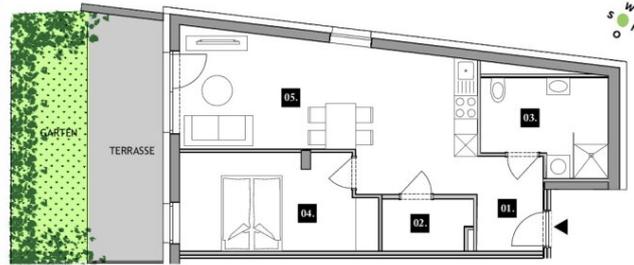
01. Vorraum: 4,35 m<sup>2</sup>

03. Bad/WC: 7,75 m<sup>2</sup>

05. WO | KÜ | ES: 25,98 m<sup>2</sup>

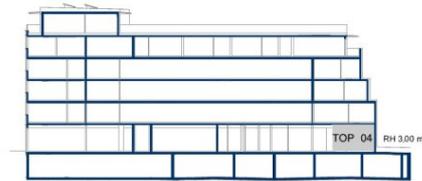
02. Abstellr.: 3,13 m<sup>2</sup>

04. Zimmer: 12,78 m<sup>2</sup>



1:100

0 5 10 m



# Objektbeschreibung

**BEZUGSFERTIG: ab Mai 2024!**

**Weitere Informationen unter: +43 664 500 92 10**

**Bruttomiete inkl. BK € 711,45**

**Strom + Heizung extra!**

**Adresse: Wienerstraße 249, 8051 Graz Top 4**

Die Wohnanlage All in One befindet sich in Graz-Gösting in der Wiener Straße Ecke Ibererstraße. Hier befindet man sich direkt am Puls der Stadt und dennoch mit einem Fuß im Grünen. Dank zeitgemäßer Infrastruktur und maximaler Wohnqualität verschmelzen hier Leben, Wohnen und Arbeiten zu einem Ganzen. Die Wohnung weist einen idealen Grundrisse auf und verfügt über eine moderne Einbauküche, sowie Terrasse mit kleiner Grünfläche. Insgesamt fügt sich der Komplex ideal in das Areal ein.

Innerhalb kürzester Zeit gelangen Sie von hier aus in das Grazer Zentrum, auf die Autobahnen, zum Flughafen Graz sowie zum Hauptbahnhof. Durch die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz lässt sich die gesamte Stadt Graz auch ohne eigenes Fahrzeug erreichen. Die Bushaltestelle ist über einen kurzen Fußweg in einer Minute erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden Sie auch alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf, wie zum Beispiel ein Einkaufszentrum, Schulen und medizinische Versorgung. Auch das Naherholungsgebiet Plabutsch ist in Kürze erreichbar.

## AUSSTATTUNG

- Neubauwohnung mit Terrasse
- moderne Einbauküche, bad- und Sanitärausstattung
- Eichenparkettböden
- Kunststoff-Fenster mit Isolierglas und Jalousien

- Fußbodenheizung, Fernwärme
- zentrale SAT-Anlage
- Lift, Tiefgarage, Parkplatzflächen, Fahrradabstellplätze
- Innenhof

### **Weitere Informationen unter +43 664 500 92 10**

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 <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <3.000m  
 Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <500m  
 Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap