

**TOP LAGE Puntigam | NEUBAUWOHNUNG | samt  
Carportstellplatz und Balkon**



**Objektnummer: 7585/19551**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Passinigasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 33,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	908,36 €
Kaltmiete (netto)	494,58 €
Kaltmiete	747,07 €
Betriebskosten:	201,33 €
Heizkosten:	68,05 €
USt.:	93,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

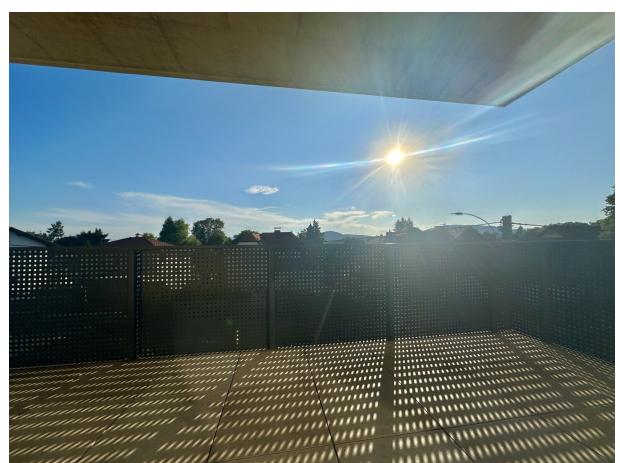


**Beate**

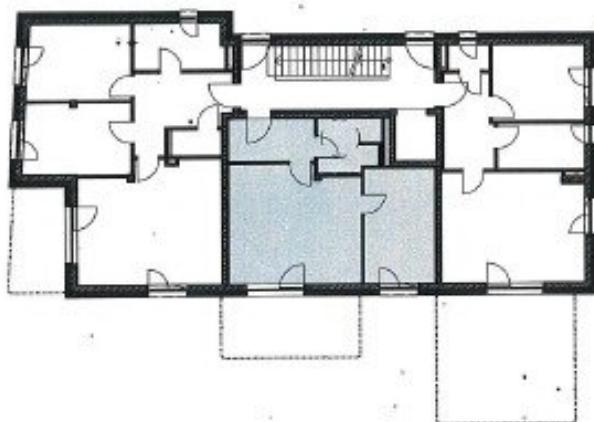
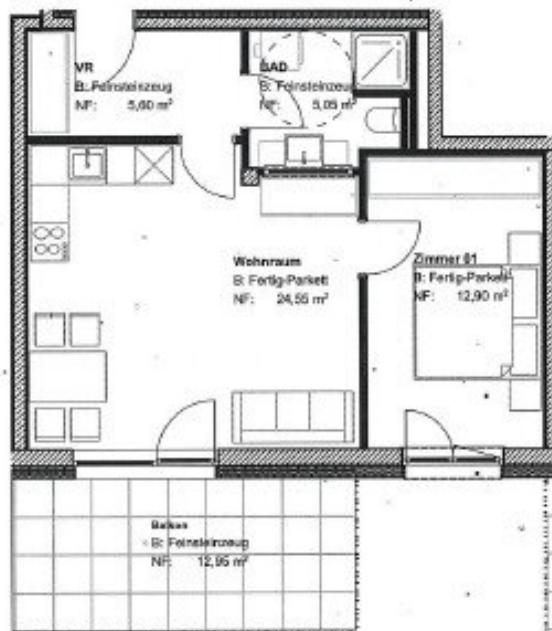
ROTO  
Mitters  
8055 G

H +436

Gerne  
Verfüg







1:100  
Maßstab:

08.09.2020  
Datum:

**Vorraum** 5,60 m<sup>2</sup>  
**Bad/WC** 5,05 m<sup>2</sup>  
**Zimmer 01** 12,90 m<sup>2</sup>  
**Wohnraum** 24,55 m<sup>2</sup>

**Gesamt:** 48,10 m<sup>2</sup>

**Keller:** 3,75 m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 12,95 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung in der 2. Etage eines gepflegten Gebäudes bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben benötigen.

Mit einer großzügigen Fläche von 48,10 m<sup>2</sup> und zwei Zimmern ist diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Die offene Wohnküche ist nicht nur praktisch, sondern auch einladend – perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder gemütliche Kochabende zu zweit. Die hochwertige Einbauküche wird Ihre Kochkünste unterstützen und lässt keine Wünsche offen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Westbalkon, von dem aus Sie einen atemberaubenden Stadt- und Fernblick genießen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie nach einem langen Arbeitstag bei einem Glas Wein auf Ihrem Balkon entspannen und den Sonnenuntergang über Graz beobachten.

Die Wohnung ist zudem mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, die Ihren Alltag erleichtern. Die Fußbodenheizung sorgt in den kalten Monaten für wohlige Wärme, während das Bad mit Fenster und Dusche Ihnen einen Rückzugsort für entspannende Wellnessmomente bietet.

Ein Stellplatz in Form eines Carports ist ebenfalls Teil des Angebots, was Ihnen das Parken in der Stadt erheblich erleichtert.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <200m

Apotheke <800m

Klinik <4.725m

Krankenhaus <2.125m

### Kinder & Schulen

Schule <375m

Kindergarten <475m  
Universität <4.525m  
Höhere Schule <4.825m

**Nahversorgung**

Supermarkt <350m  
Bäckerei <1.375m  
Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <875m  
Polizei <1.475m

**Verkehr**

Bus <25m  
Straßenbahn <1.075m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.125m  
Flughafen <3.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap