

**Wohnen im Grünen: 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse,
Tiefgaragenparkplatz und Top-Anbindung in Graz Nord**



Objektnummer: 5971/4977

Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,51 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 41,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	722,79 €
Kaltmiete (netto)	532,28 €
Kaltmiete	657,08 €
Betriebskosten:	124,80 €
USt.:	65,71 €
Provisionsangabe:	

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 H1-14

Lage	1.OG
Zimmer	2
AR	2,18 m ²
BAD WC	5,45 m ²
SCHLAFEN	11,58 m ²
VORRAUM	3,97 m ²
WO-KO	21,32 m ²
GESAMT WNF	44,51 m²
KELLER	4,67 m ²
DACHTERRASSE	9,67 m ²
GESAMT FF	9,67 m²
H1-10	58,85 m²





Objektbeschreibung

Bruttomiete inkl. BK und Tiefgaragenstellplatz: € 800,-

Verbrauchsabhängige Kosten EXTRA

PROVISIONSFREI

Weitere Informationen unter: +43 664 500 92 10

Adresse: Thalstraße 89, 8051 Graz Top 14

Diese traumhafte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in angenehmer Grünlage im Nordwesten von Graz – im beliebten Wohngebiet entlang der Thalstraße. Sie liegt im 1. Obergeschoss einer modernen Wohnanlage und bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Stadt.

Wohnhighlights:

- 2 gut geschnittene, helle Zimmer
- Geräumige Terrasse mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen
- Fix zugewiesener Tiefgaragenparkplatz
- Ruhige Wohnlage mit guter Luftqualität und Naturbezug

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung liegt unweit der Stadtgrenze, mit hervorragender Anbindung sowohl an das Grazer Stadtzentrum als auch in Richtung Thal und Eggenberg. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt in der Nähe – von dort ist das Zentrum von Graz oder der Bahnhof gut erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, unter anderem im nahegelegenen Stadtteil Eggenberg oder entlang der B67.

Natur & Freizeit:

Die grüne Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – der nahegelegene

Schlosspark Eggenberg, das Naherholungsgebiet Thalersee sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege sorgen für ausgezeichnete Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder ruhesuchende Stadtmenschen, die Wert auf Naturverbundenheit und gute Infrastruktur legen.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap