

## PROVISIONSFREI! 2-Zimmerwohnung mit Balkon!



FMDVE4038

**Objektnummer: 141/83058**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz-Neuhart
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Wohnfläche:</b>	41,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	680,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	512,03 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,15 €
<b>USt.:</b>	61,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilientreuhand

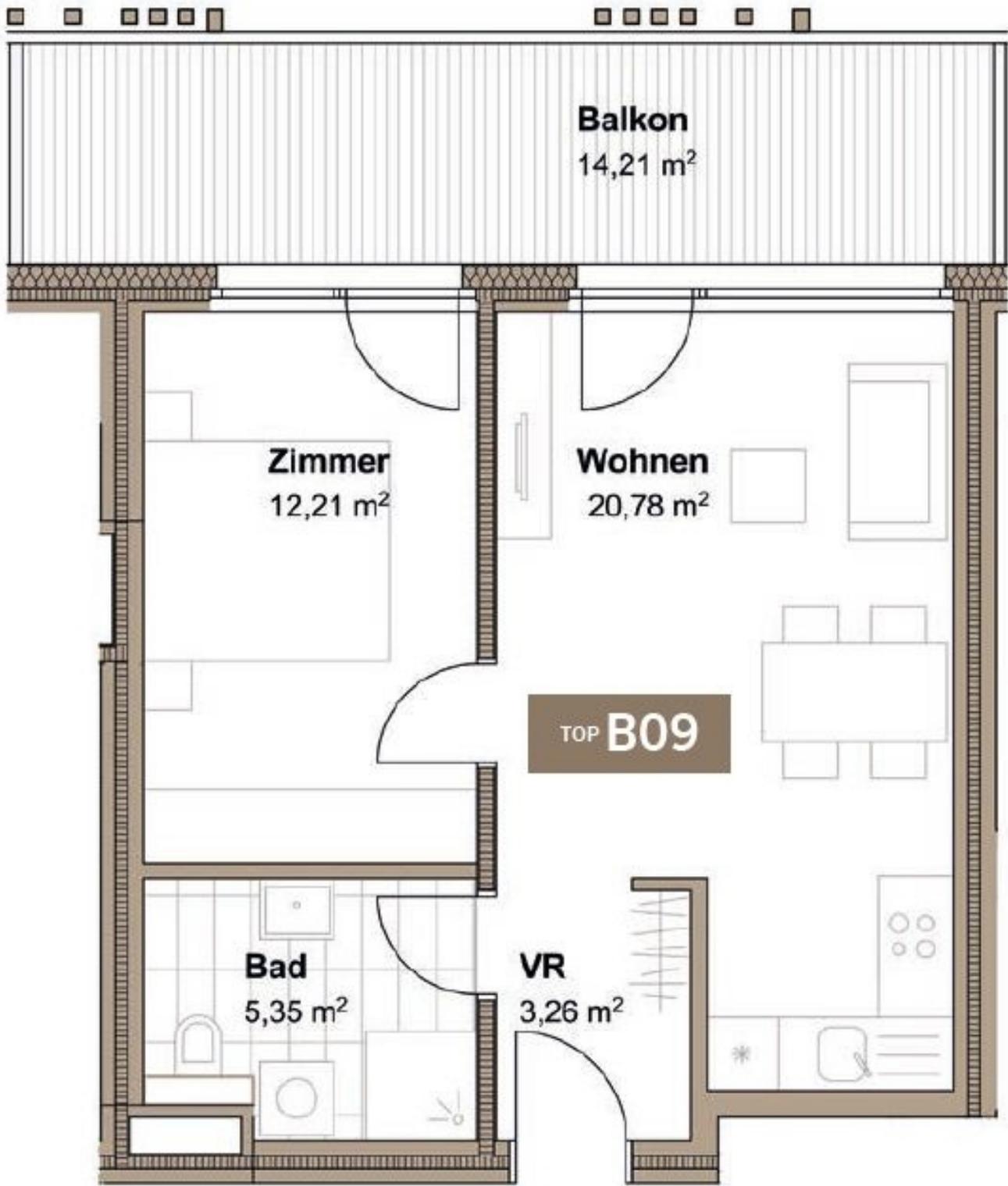
T +43 316 908900 702

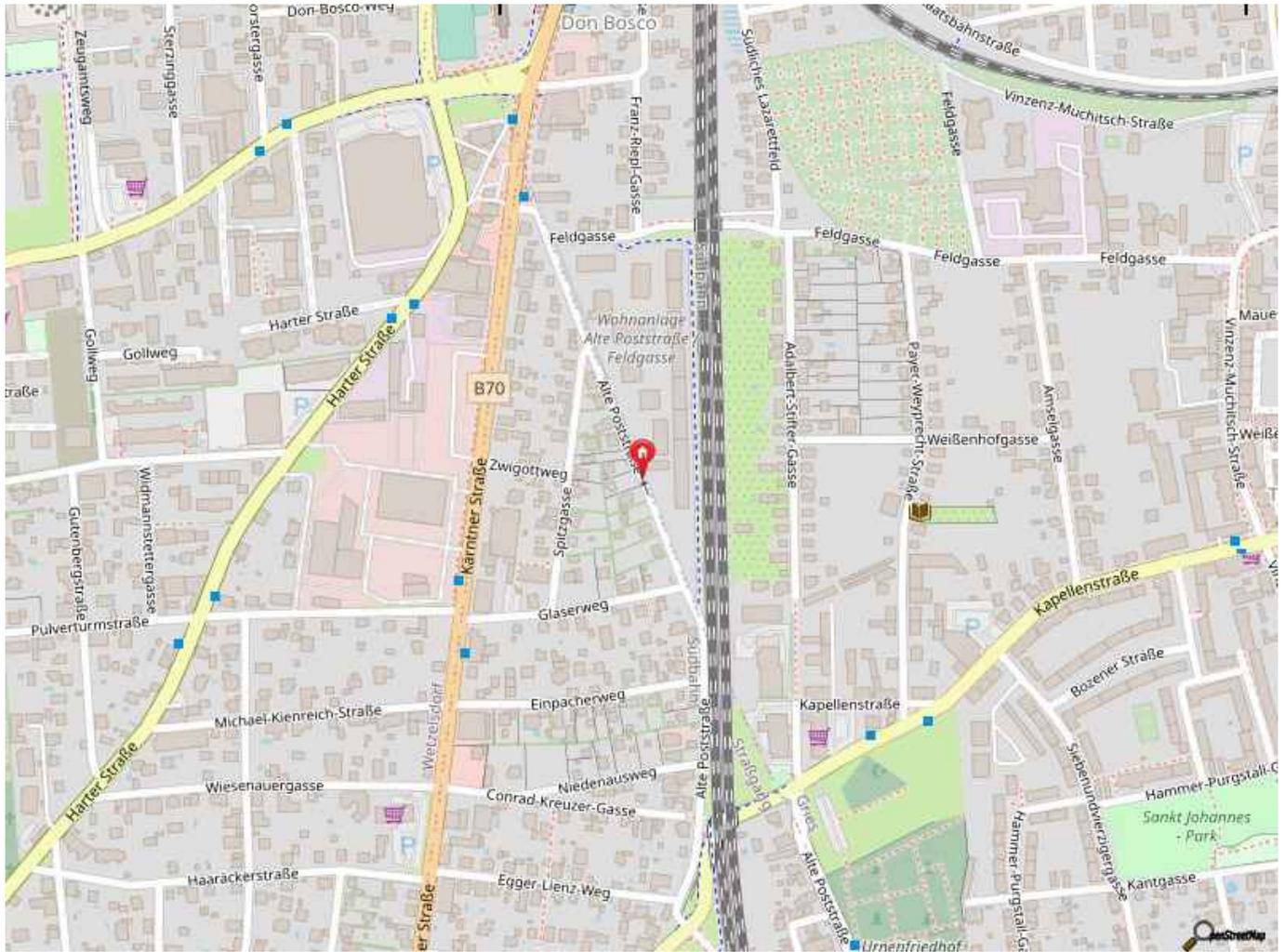
H +43 676 834 34 702











## Objektbeschreibung

Inmitten des neuen Wohnviertels an der Alten Poststraße befindet sich diese elegante Neubauwohnung. Aufgrund nachhaltiger und hochwertiger Bauweise wird hier hohe Wohn- und Lebensqualität geboten.

Die Top B09 befindet sich im 1. Obergeschoss, verfügt über ca. 41,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, 1 weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss.

Weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon mit ca. 14 m<sup>2</sup> und ein Kellerabteil.

### Details und Highlights:

- Separat begehbarer, absperrender Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- TV-Verkabelung und SAT-Anlage
- Vorbereitung für Klimatisierung

### Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### Lage und Infrastruktur:

Neben einer sehr guten Verkehrsanbindung bietet eine Vielzahl an Nahversorgern, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, wie etwa die FH Joanneum, ein attraktives Infrastruktur-Angebot in unmittelbarer Nähe.

Durch seine Lage bietet die Alte Poststraße viel Raum für Erholung und kulturelle Aktivitäten.

### Verkehrsanbindung:

Haltestellen der Buslinien 33, 32 sowie der Don-Bosco Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Haltestellen der Buslinie 37 sowie der Straßenbahnlinien 7 und 5 sind ebenfalls gut erreichbar. Radwege (HR9 sowie HR11) befinden sich direkt am Wohnviertel.

### Mietbeginn:

ab sofort

### Mietdauer:

auf 5 Jahre befristet

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.