

## **ERSTBEZUG: Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Riesenbalkon und TG-Stellplatz in St. Peter**



**Objektnummer: 3177**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Emil-Ertl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.256,86 €
Kaltmiete (netto)	927,03 €
Kaltmiete	1.052,83 €
Betriebskosten:	125,80 €
Heizkosten:	82,29 €
USt.:	121,74 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 100,- Euro für TG-Stellplatz

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

















# Objektbeschreibung

## Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & Tiefgaragen-Stellplatz

Diese **großzügige Wohlfühlwohnung** vereint durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. In **begehrter Wohnlage** in einem exklusiv gehaltenen Projekt bietet sie ein Wohngefühl der Extraklasse – **perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf für Homeoffice oder Hobbyraum.**

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche – ideal, um das Familienleben zu genießen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Über das Wohnzimmer sowie beide Schlafzimmer gelangen Sie auf den rund **23m<sup>2</sup> großen Südost-Balkon**, der sich perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder zum entspannten Frühstück am Wochenende eignet.

Zwei separat begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder oder als ruhiger Arbeitsplatz im Homeoffice. Das **moderne Badezimmer** mit Fenster ist ausgestattet mit einer **ebenerdigen Raindance-Dusche**, einem eleganten und praktischen **Doppelwaschbecken**, Waschmaschinenanschluss sowie geschmackvollen Fliesen. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### Highlights auf einen Blick:

- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Großzügiger Südost-Balkon
- Tiefgaragen-Stellplatz (zzgl. 100,-/Monat)
- Moderne & Top-ausgestattete Küche
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Begehrte Wohnlage mit guter Anbindung
- Geräumiges Kellerabteil mit Stromversorgung

Ein Zuhause, das mit Platz, Licht und Lebensqualität überzeugt – ideal für Menschen, die naturnah wohnen und dabei nicht auf modernes Design und Komfort verzichten möchten.

**Nutzen Sie jetzt diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap