# Wohnen im Grünen mit Blick auf die Burgruine Gösting und Tiefgaragenparkplatz



Objektnummer: 5971/5033

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 8051 Graz
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau
Wohnfläche: 44,51 m²

Zimmer: 2 Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: A 41,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.79Gesamtmiete722.79 €Kaltmiete (netto)532.28 €Kaltmiete657.08 €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	1.0G
Zimmer	2
AR	2.18 m²
BAD WC	5.45 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	11.58 m <sup>2</sup>
VORRAUM	3.97 m <sup>2</sup>
WO-KO	21,32 m <sup>2</sup>
GESAMT WNF	44,51 m²
KELLER	4,67 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	9,67 m²
GESAMT FF	9,67 m²
H1-10	58,85 m <sup>2</sup>



Gründach

Sichtschutz

DACHTERRASSE 9,67 m<sup>2</sup>

W0-K0 21,32 m<sup>2</sup>

H1-14 44,51 m<sup>2</sup>

SCHLAFEN 11,58 m<sup>2</sup>

BAD WC





## **Objektbeschreibung**

Bruttomiete inkl. BK und Tiefgaragenstellplatz: € 800,-

Vebrauchsabhängige 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