

## Wohnen mit Stil - 2-Raum-Appartement



**Objektnummer: 5516/522**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

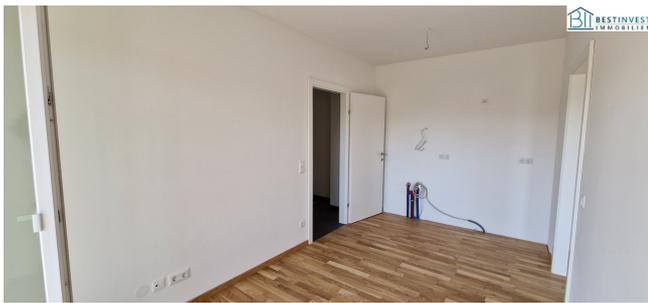
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz,16.Bez.:Straßgang
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	679,46 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	464,00 €
<b>Kaltmiete</b>	561,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,43 €
<b>Heizkosten:</b>	90,24 €
<b>USt.:</b>	27,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

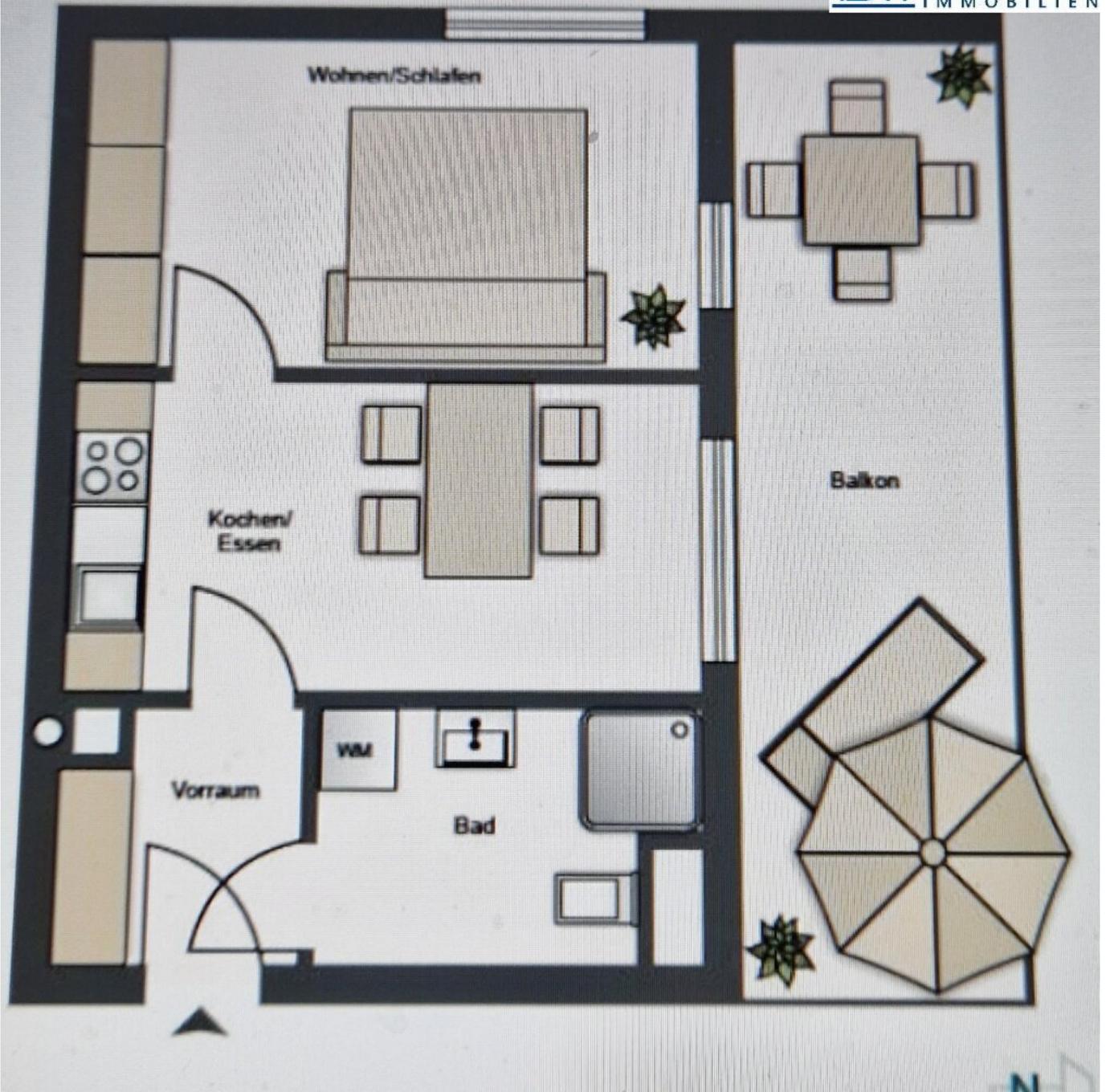
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

In Straßgang in einer beliebten Einfamilienhaus-Wohngegend wurden zwei moderne Wohnhäuser mit insgesamt nur 26 Wohneinheiten errichtet. Edel und hochwertig mit sehr großzügigen Terrassen bzw. Freiflächen.

Diese moderne, gut aufgeteilte **2-Zimmerwohnung** hat eine Fläche von rund 36m<sup>2</sup> Innenraum plus einer **16m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse**, die fast ganzjährige als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann - Wohnqualität pur auf somit 52m<sup>2</sup>. Durch die großen Fensterflächen werden die schönen Wohnräume mit Licht durchflutet. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung, welche das Wohnklima positiv beeinflusst. Beide Räume haben Zugang auf die großzügige Terrasse.

Zimmeraufteilung:

- \* 1 Badezimmer mit Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss
- \* 1 Wohnküche (mit Zugang auf die Terrasse)
- \* 1 Schlafzimmer (mit Zugang auf die Terrasse)
- \* 16m<sup>2</sup> überdachte Terrasse

Zusätzlich:

- neue, moderne Küche inkl. Geräte (bereits bestellt)
- 5m<sup>2</sup> Kellerraum vorhanden
- **Garagenplatz mit E-Parking-Starkstrom**
- **barrierefrei** von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür
- keine direkten Nachbarn zur Terrasse hin, uneinsehbar
- Verkehrsgünstig gelegen (Bus/Autobahn)

SCHNELL zugreifen:

- Miete inkl. BK, Heizkosten, Küche und Garagenplatz EUR 680
- Provisionsfrei für den Mieter!

Besuchen Sie unsere Homepage [www.bestinvest-immobilien.at](http://www.bestinvest-immobilien.at) für weitere Angebote, Fotos und Besichtigungsvideos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap