

## Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage, Terrasse & großem Garten!



Terrasse

**Objektnummer: 7314/618**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau       |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 43,48 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 48,33 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 35,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 759,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 551,43 €                         |
| Kaltmiete                     | 685,02 €                         |
| Betriebskosten:               | 113,88 €                         |
| USt.:                         | 73,98 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Orlin Pavlov**

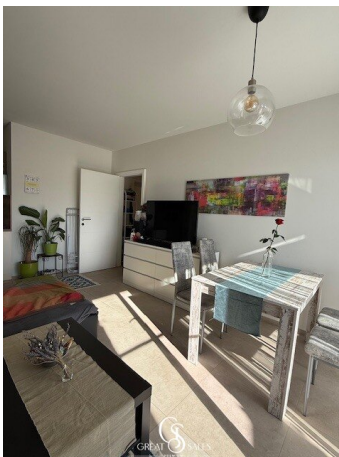
GS Great Sales Immobilien  
Kärntner Straße, 570  
8054 Seiersberg-Pir

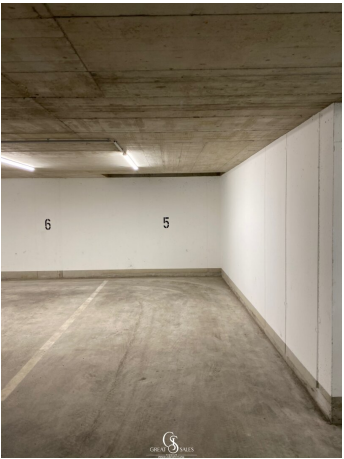
T +43 316 44 50 05  
H +43 676 410 87 79

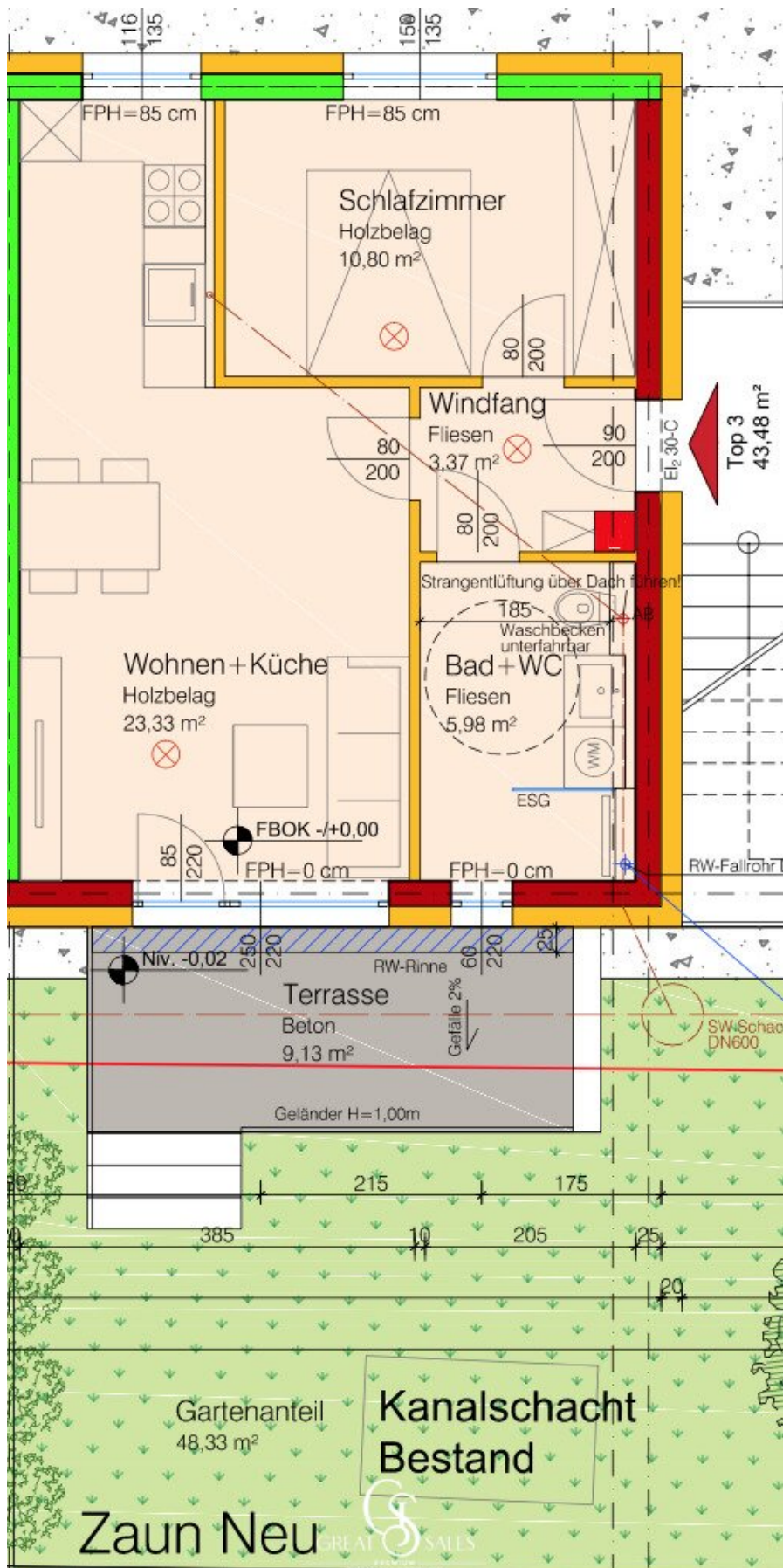
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser **neuwertigen und charmanten Gartenwohnung** im beliebten Grazer Bezirk **Liebenau**!

Hier erwartet Sie **hochwertiges Wohngefühl auf einer Ebene** – mit einer modernen Ausstattung, einer **großzügigen Terrasse** und einem **wunderschönen Eigengarten**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses** und bietet auf rund **43,48 m² Wohnfläche** folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- **Terrasse (ca. 9,13 m²)**
- **Großer Garten (ca. 48,33 m²)**

Der **offene Wohn- und Essbereich** mit moderner Einbauküche samt **hochwertigen Elektrogeräten** überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse** mit anschließendem Garten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Walk-in-Dusche, Waschbecken mit Spiegelverbau, WC, Waschmaschinenanschluss** und einem **Fenster** ausgestattet.

Helle **Parkettböden, hochwertige Fliesen, eine komfortable Fußbodenheizung** sowie **elektrische Raffstores** unterstreichen die Qualität dieser Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**, der bereits **in der Gesamtmiete enthalten** ist.

Die Wohnung wird **unmöbliert** (mit Ausnahme der Küche) übergeben.

? **Gesamtmiete inkl. Tiefgarage, Betriebskosten und USt: € 759,-**

Die **Heizkosten** werden direkt mit dem externen Wärmelieferanten verrechnet.

Es werden zeitnah mehr und aktuellere Fotos nachgereicht.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie eine Telefonnummer enthalten.*

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 <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap