

**Graz-Andritz: Luxuriöse Erstbezugs-Gartenwohnung mit
exklusiver Ausstattung!**



Objektnummer: 8257/330

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pfanghofweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.100,00 €
Kaltmiete (netto)	2.100,00 €
Kaltmiete	2.100,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO



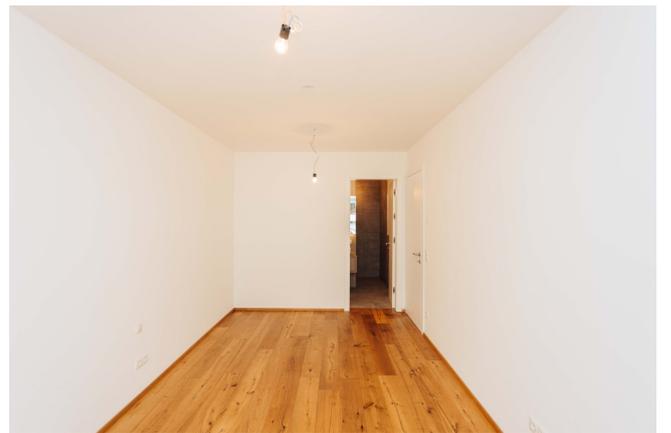




















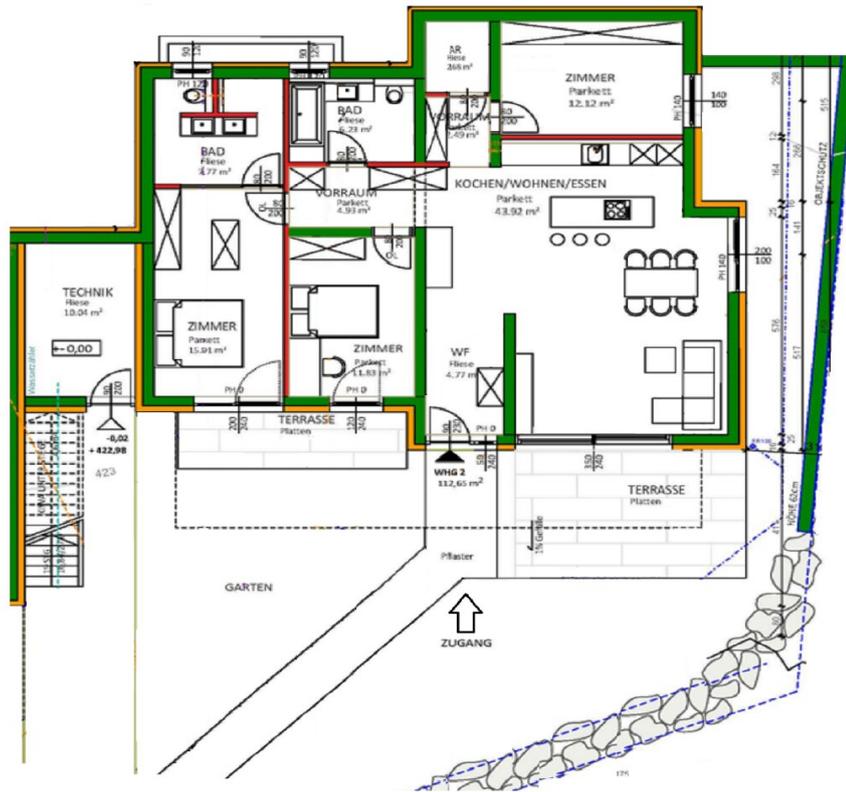












Grundriss-Skizze Top 2

Objektbeschreibung

Dieses **selten verfügbare Wohnungsangebot**, wird Sie begeistern!

Zur Vermietung gelangt diese **außergewöhnlich stilvolle Gartenwohnung** im Erstbezug mit rund **112 m² Wohnfläche**, die modernes Design, durchdachte Details und höchsten Wohnkomfort vereint.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, ca. **44 m² große und lichtdurchflutete Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zur Terrasse. Die offene, maßgefertigte **Tischlerküche** stellt ein echtes Highlight dar und lässt keine Wünsche offen. Sie ist ausgestattet mit einer Kochinsel, einem **Siemens-Induktionskochfeld mit integriertem Down-Air-Abzug**, Backofen auf Augenhöhe, eingebauter Mikrowelle, vollintegriertem Geschirrspüler, **großzügigem Kühl- und Gefrierschrank**, integrierten **Bestecksortierfächern** sowie einem Mülltrennsystem. Nahezu grenzenloser Stauraum und großflächige Arbeitsflächen runden das Angebot ab.

Die Wohnung verfügt über **drei separat begehbare Zimmer** mit Größen zwischen **12 und 16 m²**. Eines der Schlafzimmer bietet ein elegantes **En-suite-Badezimmer** mit stilvoller **Walk-In-Regendusche**, WC sowie **Doppelwaschbecken mit maßgefertigten Tischlermöbeln**. Ein **weiteres** hochwertig ausgestattetes **Badezimmer mit Badewanne** sowie ein zusätzliches WC stehen ebenfalls zur Verfügung. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen großzügigen Vorraum und einen praktischen Abstellraum.

Edler **Eichen-Landhausdielenparkett** in den Wohnräumen sowie **großformatige Fliesen** unterstreichen den luxuriösen Charakter dieser Immobilie. Elektrische Raffstores sorgen für optimalen Sonnen- und Sichtschutz, während die **Fußbodenheizung** mittels moderner **Luftwärmepumpe** ganzjährig ein angenehmes Wohnklima gewährleistet.

Zusätzlichen Komfort bietet ein **Kellerersatzraum mit ca. 5,5 m²** und für Ihre Fahrzeuge stehen ein **Carport-Abstellplatz** sowie ein **Stellplatz im Freien** zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer stilvollen Wohnanlage mit nur **vier Einheiten**, die durch ein sehr angenehmes Nachbarschaftsverhältnis und der ruhigen Lage überzeugt.

Diese exklusive Gartenwohnung vereint luxuriöse Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein modernes Wohngefühl – **ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen.**

****Der angeführte Mietpreis beinhaltet bereits die Betriebs-/ und Heizkosten.****

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 <3.750m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.750m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <2.250m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <750m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.750m
Autobahnanschluss <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap