

## **Traumwohnung mit Dachterrasse und Stadtblick in Graz**



**Objektnummer: 652**

**Eine Immobilie von Vorderegger Developments GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.061,76 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	692,00 €
<b>Kaltmiete</b>	973,20 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,63 €
<b>USt.:</b>	88,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die „Sonstigen Kosten“ umfassen den EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag)

### Provisionsangabe:

2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Siegfried Vorderegger**











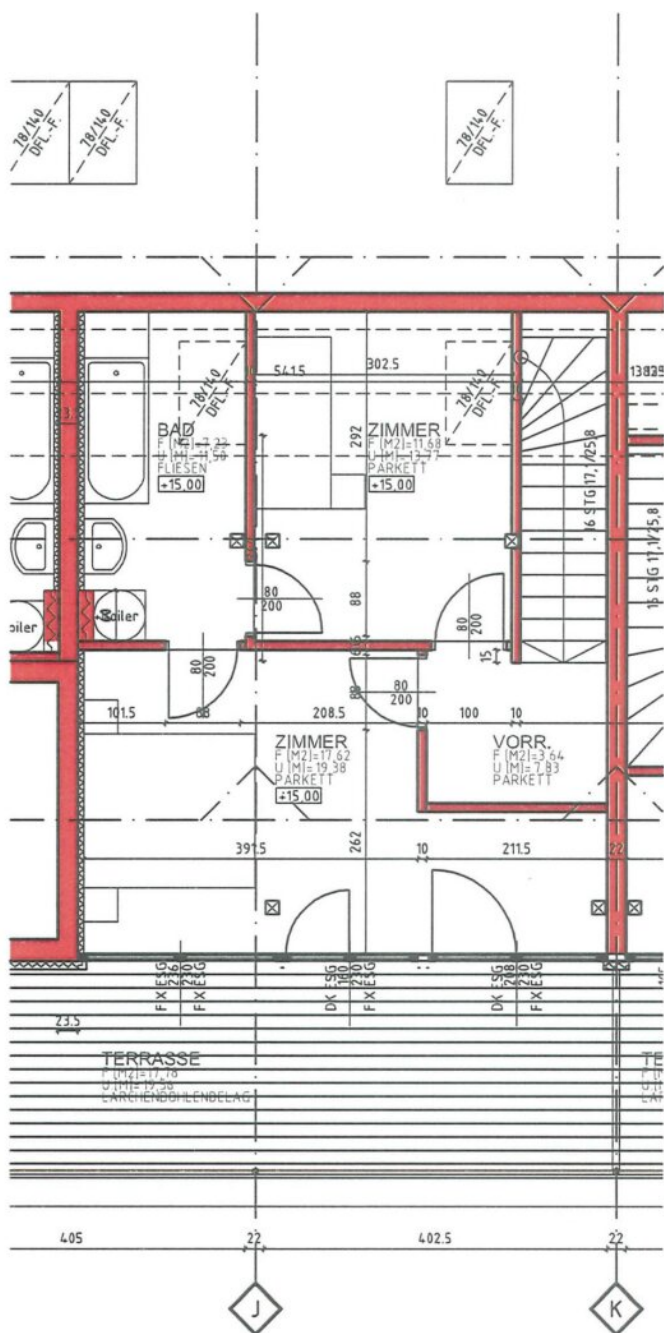












## Objektbeschreibung

Diese 2011 neu errichtete **Dachgeschosswohnung**, die auf einem sanierten Altbau in Leichtbauweise errichtet wurde, befindet sich im Stadtviertel Gries. Sie ist über einen **Personenaufzug, sowie über ein ausreichend breites Stiegenhaus** erreichbar.

Die lichtdurchflutete Wohnung erstreckt sich über das dritte und vierte Obergeschoss und bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Dachterrasse, sondern auch einen atemberaubenden Blick über die Stadt und das ikonische Wahrzeichen, den Uhrturm.

Im dritten Stock erwartet Sie eine Wohnung mit kleinem Vorraum, WC, sowie ein geräumiger Wohnraum mit offener Wohnküche, der dank großer Fenster mit Außenjalousien ein helles und einladendes Ambiente schafft. Zusätzlich gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Über die platzsparende Innentreppe gelangen Sie ins Obergeschoß, wo sich das Schlafzimmer und weiterer Wohnraum befinden. Das Badezimmer, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne und einem Fenster zum Öffnen, ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Wohnraum zugänglich und verfügt über Waschmaschinenanschluss. Vom hellen Wohnraum gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit einer Fläche von ca. 17,78 m². Hier haben Sie viel Freiraum zur individuellen Gestaltung und können den herrlichen Ausblick über die Stadt genießen.

Die Wohnanlage selbst zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus, während sie gleichzeitig unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Bussystem haben. Zudem gehört zur Wohnung ein praktisches Lagerabteil im Eingangsbereich des Wohnhauses, welches ausreichend Platz für Fahrräder bietet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap