

## **Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Terrasse und modernem Wohnkomfort**



**Objektnummer: 7852/338**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mälzerweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	66,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Gesamtmiete	1.800,00 €
Kaltmiete (netto)	1.636,36 €
Kaltmiete	1.636,36 €
USt.:	163,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH





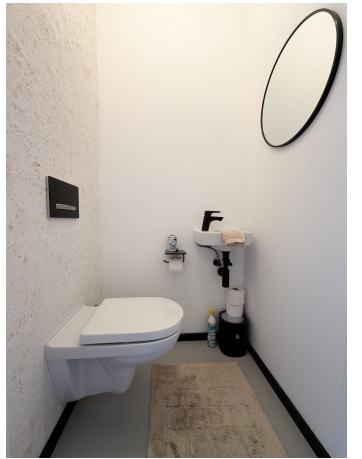




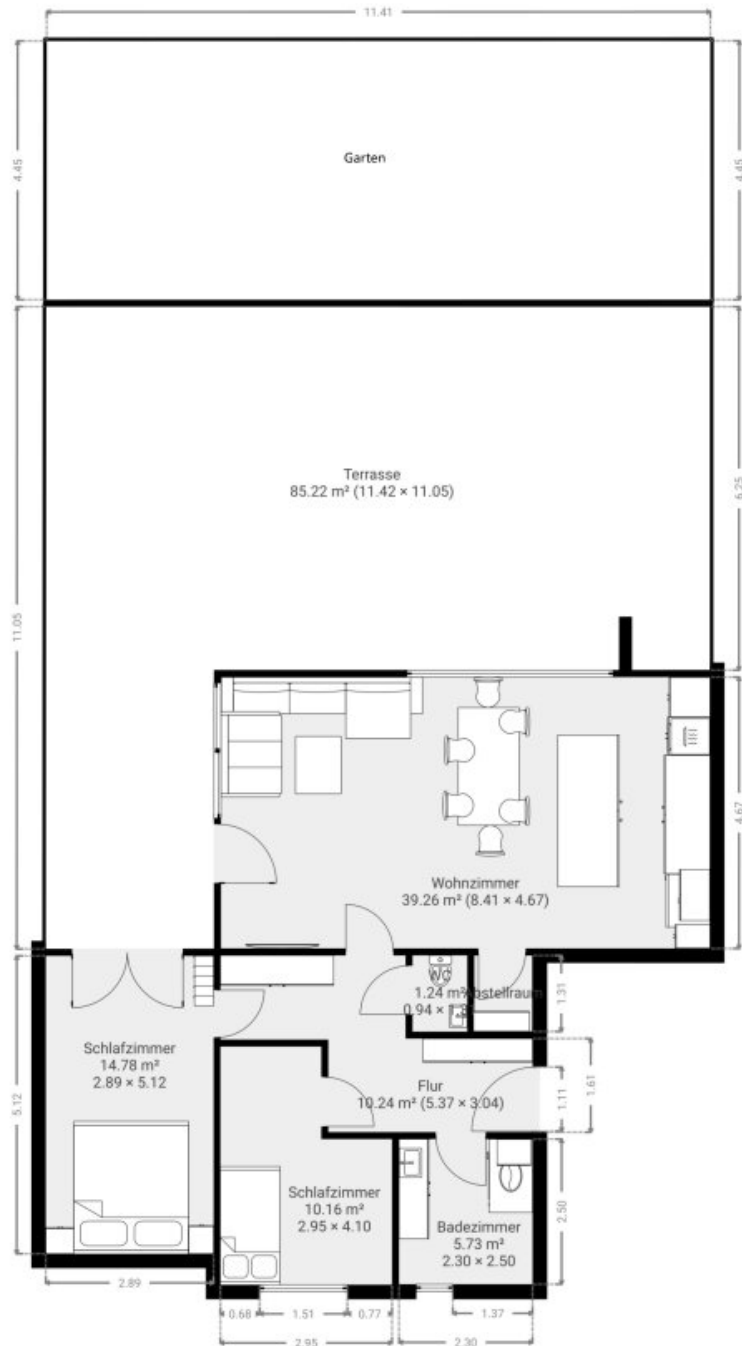








▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.



1:104

Page 1/1



## Objektbeschreibung

Der Grazer Stadtteil Puntigam vereint auf besondere Weise ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Als 17. Bezirk von Graz überzeugt Puntigam durch seine dynamische Entwicklung, eine gewachsene Infrastruktur sowie die gelungene Verbindung aus traditioneller Braukultur und moderner Stadtgestaltung. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über eine verkehrsberuhigte Einfahrtsstraße und unterstreicht die angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Dieses Wohnprojekt bietet idealen Komfort für Familien sowie hervorragende Voraussetzungen für die Einrichtung eines Homeoffice. Trotz der ruhigen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Autominuten erreichbar. Die Anbindung an die Autobahn ist in etwa 10 Minuten gewährleistet.

Hier bietet sich Ihnen eine besonders attraktive Gelegenheit:

Diese ansprechende Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und umfasst:

- Eingangsbereich
- Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC
- Abstellraum
- Terrasse mit ca. 85 m<sup>2</sup>

- Garten mit ca. 66 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil
- Zur Wohnung gehört zudem ein Stellplatz in der Tiefgarage. Bei Interesse und Bedarf kann ein weiterer Stellplatz angemietet werden; die monatliche Miete hierfür beträgt € 100,--.

Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage sowie weiteren Annehmlichkeiten modernen Wohnens ausgestattet, wozu selbstverständlich auch eine hochwertige und stilvolle Einbauküche zählt. Ein besonderer Vorzug dieser Immobilie ist die großzügige, teilweise überdachte Terrasse in Kombination mit dem Garten, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden und erholsame Freizeit im Freien bietet.

Die monatliche Gesamtmiete in Höhe von € 1.800,-- umfasst die Miete, Betriebskosten, Heizkosten, die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Stromkosten sind hierin nicht enthalten. Die Wohnung kann auf Wunsch teilweise möbliert übergeben werden. Die konkrete Ausgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Teile der Einrichtung käuflich zu erwerben.

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

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Verpflichtung gegenüber dem Vermieter ausschließlich Anfragen bearbeiten können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse sowie Ihre 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.750m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap