

**Graz - Straßgang -Top moderner 3 Zimmer Terrassentraum  
- TG Platz - Provisionsfrei - WG fähig**



**GRAZ -STRASSGANG -3 ZIMMER**



**TG PLATZ**

**36 M<sup>2</sup> BALKON**

**WG FÄHIG**

[WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT) - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986336**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alte Poststraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 31,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	974,04 €
Kaltmiete (netto)	781,95 €
Kaltmiete	974,04 €
Betriebskosten:	132,09 €
Sonstige Kosten:	60,00 €
Infos zu Preis:	

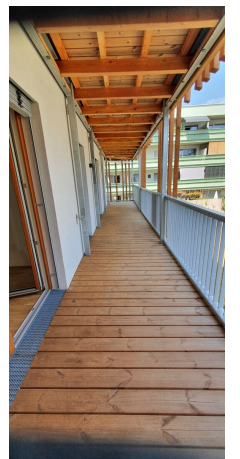
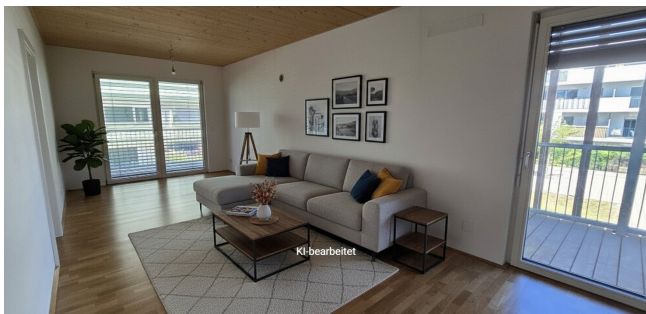
Miete versteht sich inkl. BK/UST und Tiefgaragenplatz zzgl. HK

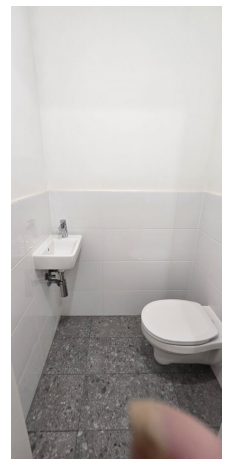
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

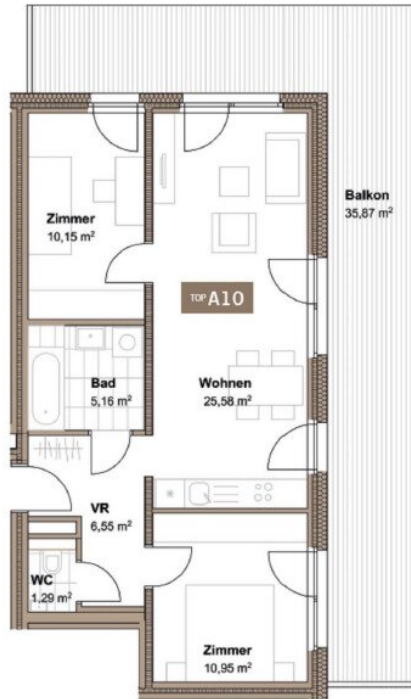












Bauteil A **OG1**  
 Top **A10**

Wohnnutzfläche 59,68 m<sup>2</sup>  
 Balkon 35,87 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die moderne, top ausgestattete 3 Zimmerwohnung ( 2 Schlafzimmer, großer Wohn-Ess-Kochbereich) besticht zum einen durch Ihre 36 m<sup>2</sup> Terrasse, die hochwertige Ausstattung und nicht zuletzt durch die ruhige Lage im Innenhof.

Aufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich
- Zimmer
- Zimmer
- 36 m<sup>2</sup> Terrasse von allen Wohnräumen begehbar
- Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss
- WC
- Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz

Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- hochwertiges Badezimmer

- Echtholzparkett
- Thermofenster
- automatisch Be-, und Entlüftung
- Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Klimaanlageeinbau
- Lademöglichkeit Elektroautos
- Fahrradservice
- Tim Station
- Lift
- Barrierefrei

Bezugsfertig ab 01.05.2026

Kaution 3 BMM

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8053 Graz! Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in der begehrten ersten Etage eines modernen Gebäudes und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen.

Mit einer großzügigen Fläche von 59,68 m<sup>2</sup> und drei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung der perfekte Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug

verleiht der Wohnung einen frischen und modernen Charakter, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Ein Highlight dieser Immobilie ist der einladende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Genießen Sie die Aussicht auf die Umgebung und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Die offene Wohnküche ist ein weiterer zentraler Punkt dieser Wohnung. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche, ist sie der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Der Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre, während die moderne Ausstattung für höchsten Komfort sorgt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Darüber hinaus profitieren Sie von Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüssen, sodass Sie sich nach einem langen Tag bequem zurücklehnen und Ihre Lieblingssendungen genießen können.

Die Wohnung ist darüber hinaus mit Fernwärme ausgestattet, die für eine angenehme Temperatur sorgt. Ein Personenaufzug im Gebäude sorgt dafür, dass Sie mühelos in die erste Etage gelangen, was besonders praktisch für den Alltag ist.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die Tiefgarage, in der Sie Ihr Fahrzeug sicher abstellen können. So sind Sie unabhängig von öffentlichen Verkehrsmitteln, obwohl die Verkehrsanbindung in der Umgebung hervorragend ist. Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, was Ihnen eine optimale Erreichbarkeit der Stadt und der Umgebung ermöglicht.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Kindergarten, Supermarkt und eine Bäckerei sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie keine langen Wege in Kauf nehmen müssen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Diese Etagenwohnung in Graz bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer attraktiven Lage. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie wohl Sie sich hier fühlen können!

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap