

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Fernblick in ruhiger Lage – GreenCity Graz-Straßgang**



Ausblick

**Objektnummer: 7314/679**

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

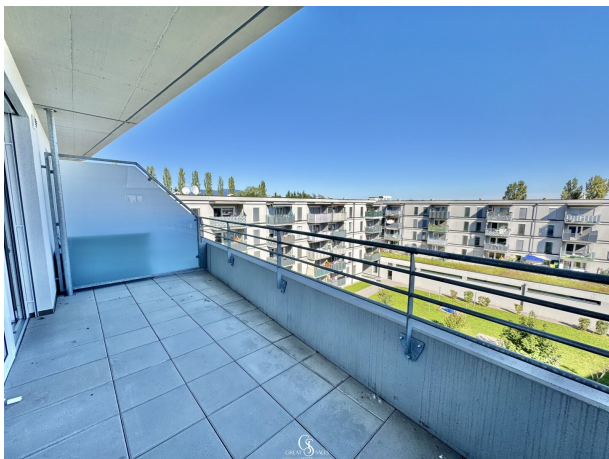
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Olga-Rudel-Zeynek-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	35,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,41 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 23,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	697,00 €
Kaltmiete (netto)	471,64 €
Kaltmiete	576,47 €
Betriebskosten:	104,83 €
Heizkosten:	52,41 €
USt.:	68,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



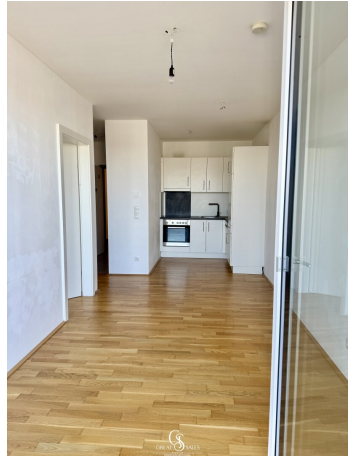




GREAT SALES



GREAT SALES

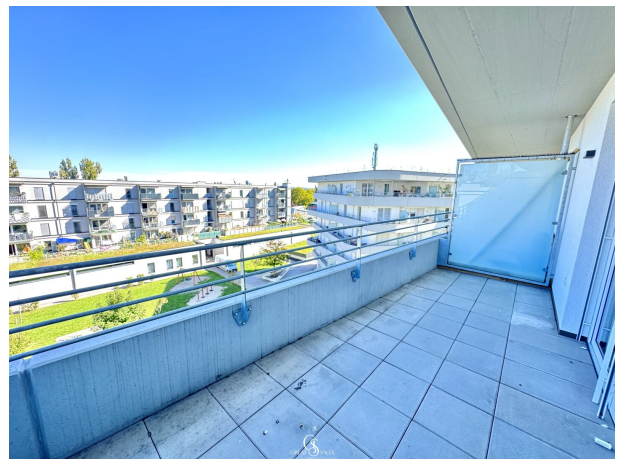


GREAT SALES

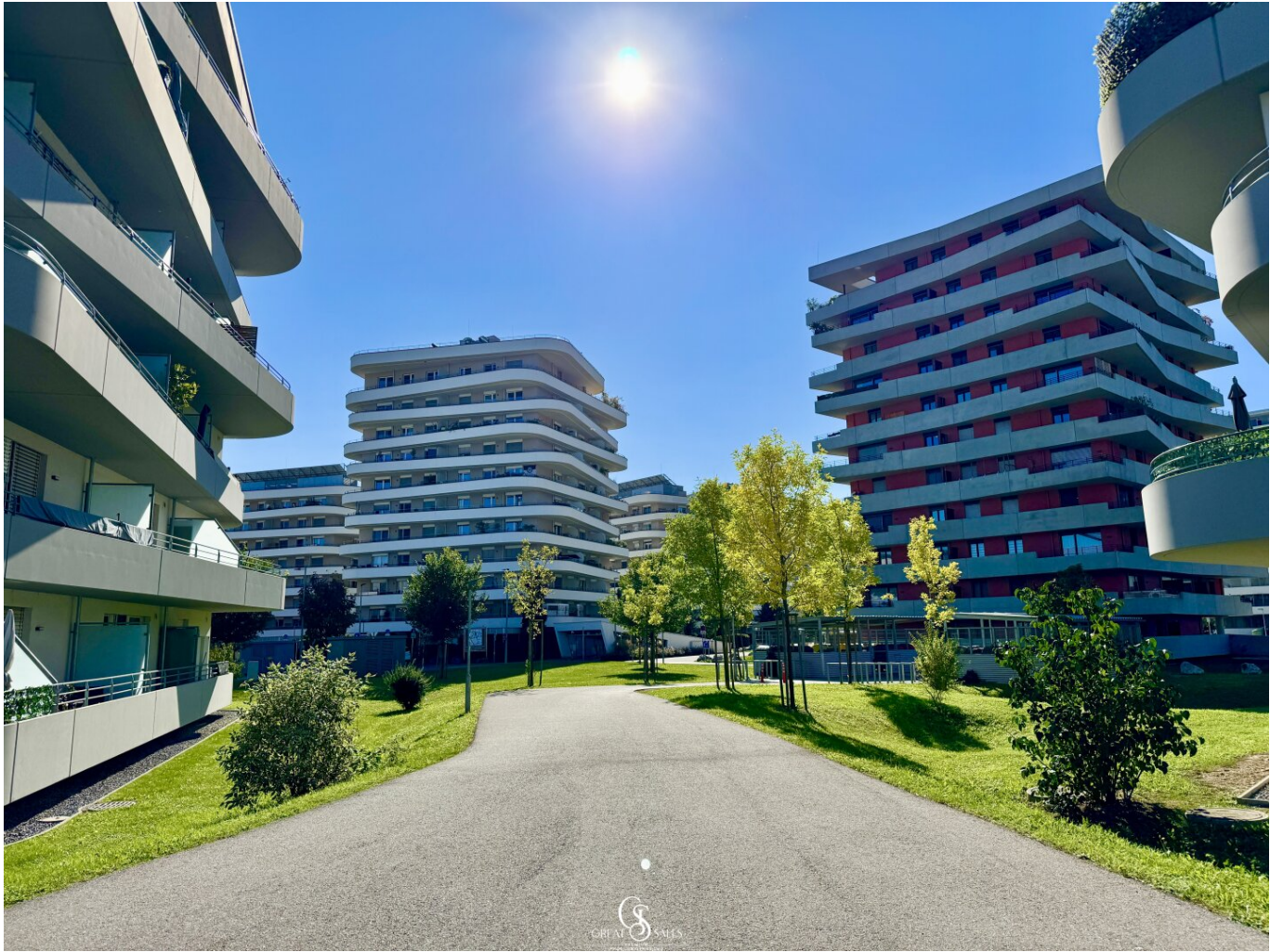






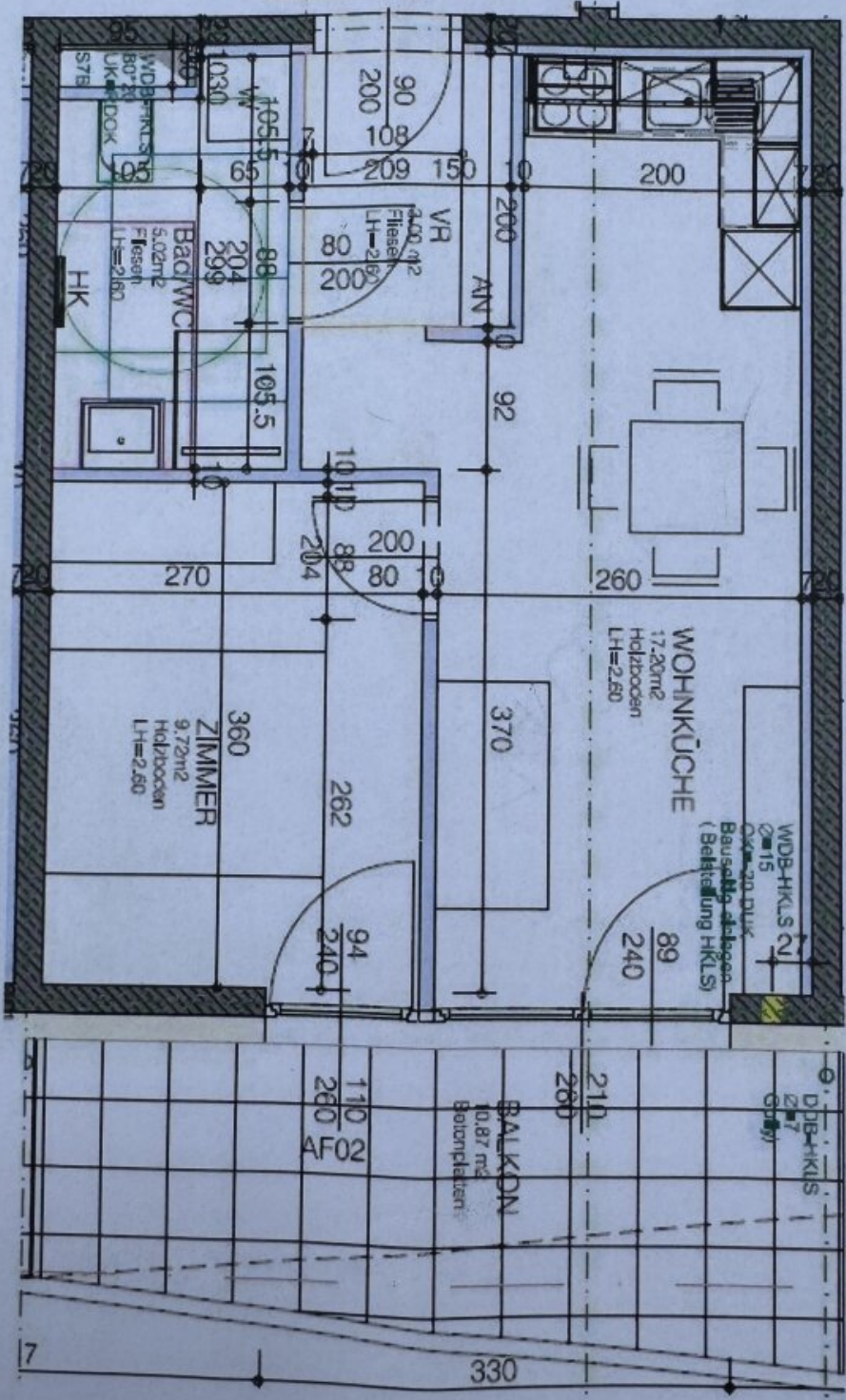








Top 5.44  
WNF 34.94m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Die **moderne Architektur** der Anlage überzeugt durch klare Linien, helle Fassaden und großzügige Balkone, die teils begrünt und individuell nutzbar sind. Weitläufige **Grün- und Freiflächen** rund um die Gebäude schaffen ein freundliches, offenes Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die helle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im **5. Obergeschoss** bietet auf rund **35 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein angenehmes und modernes Wohngefühl. Sie befindet sich in **sehr gutem Zustand** und ist **ab sofort verfügbar**.

Über den **Lift** gelangen Sie bequem zur Wohnung. Der **einladende Vorraum** führt in den **großzügigen Wohn-Essbereich** mit einer **voll ausgestatteten Einbauküche** inklusive sämtlicher E-Geräte. Das **ruhige Schlafzimmer** sowie das **moderne Badezimmer** mit Dusche und WC runden das Raumangebot ab.

Der **sonnige Balkon**, sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar, lädt zum Entspannen im Freien ein. **Raffstores** sorgen für angenehmen Sonnenschutz und Privatsphäre.

Die **Fußbodenheizung** schafft ein besonders behagliches Raumklima – die **Heizkosten sind bereits in der Gesamtmiete enthalten**. Ihre Gäste können Sie bequem über die **integrierte Freisprechanlage** empfangen.

Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Tiefgaragenstellplätze können optional angemietet werden.

Die gesamte GreenCity wurde als **autofreie, nachhaltige Wohnanlage** konzipiert. Die Zufahrt erfolgt über die neu angelegte **Olga-Rudel-Zeynek-Gasse**, von der aus man über den Tiefgaragenbereich direkt in die Stiegenhäuser gelangt. **Besucherparkplätze** stehen ebenfalls zur Verfügung.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

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 <250m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.750m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <6.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap