

**Modernes Wohnen in Graz, Familienhit: 3-Zimmer
Wohnung mit Balkon, Stellplatz, Keller und top
Ausstattung, inkl. Heizung und Strom und KFZ
Abstellplatz!**



Objektnummer: 7775/260

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,74 m ²
Nutzfläche:	77,74 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,05
Gesamtmiete	1.249,53 €
Kaltmiete (netto)	768,00 €
Kaltmiete	1.092,78 €
Betriebskosten:	264,78 €
Heizkosten:	39,56 €
USt.:	117,19 €
Infos zu Preis:	

Das Haus verfügt über ein eigenes Stromkraftwerk somit sind die Stromkosten inkludiert

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

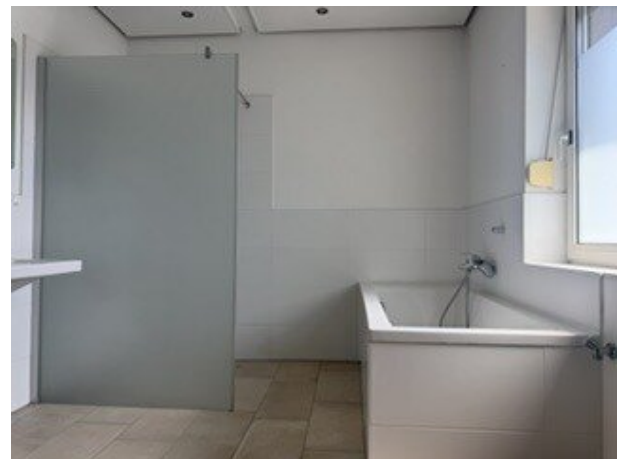
Ihr Ansprechpartner

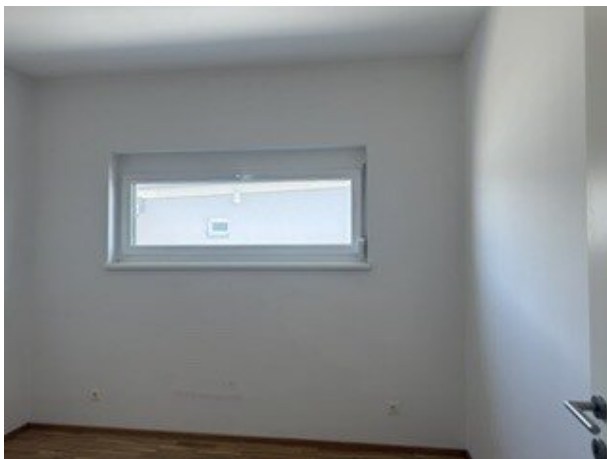
Barbara Schwarz

BHS IMMOSTUDIO e.U.
Hofgasse 8 / II

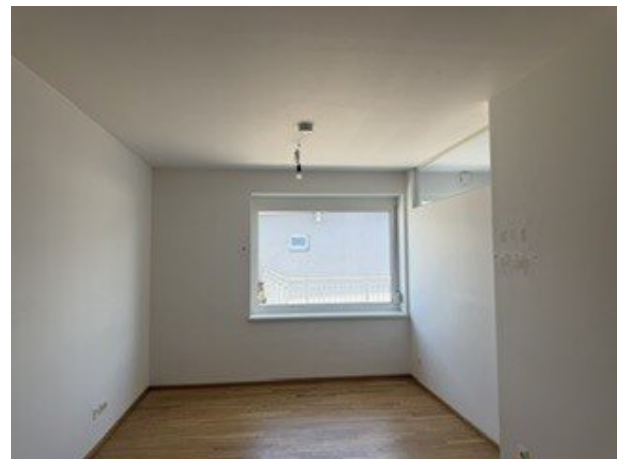






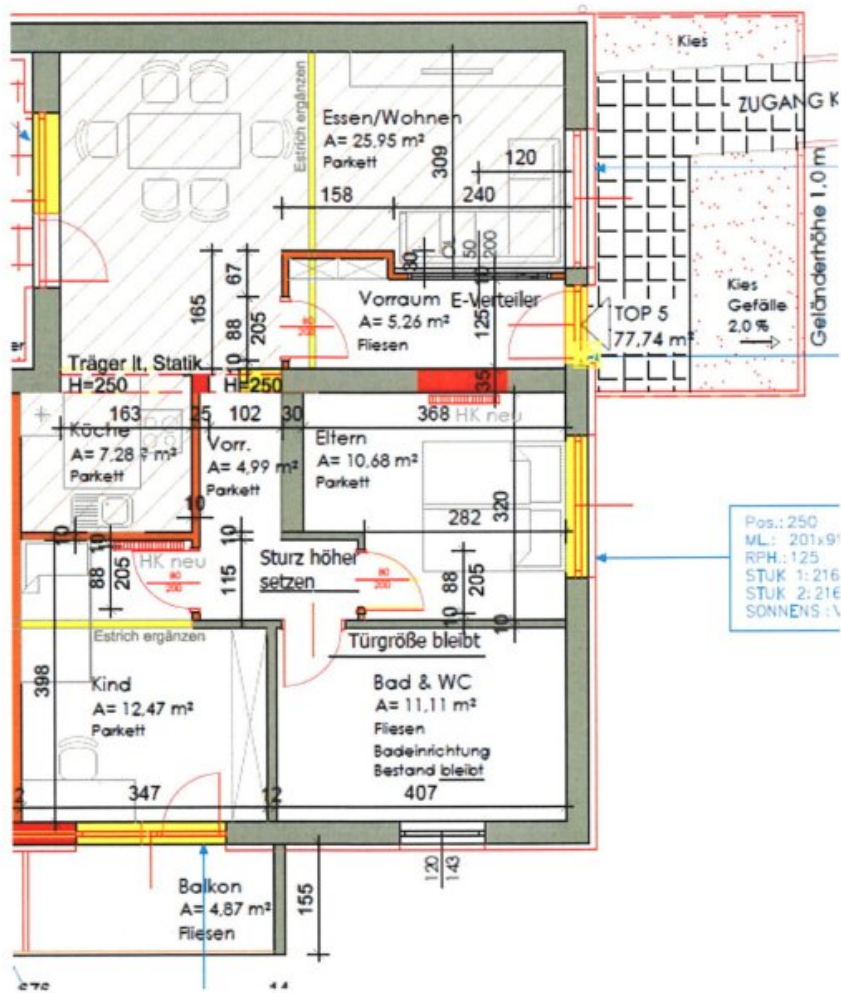












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen diese wunderschöne Wohnung in der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der begehrten Gegend von 8041 Graz in der Steiermark vorstellen zu dürfen.

Auf einer großzügigen Fläche von 77,74m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Sie verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der perfekte Ort, um sich nach einem langen Tag zu entspannen. Von hier aus gelangen Sie auch auf den gemütlichen Balkon, auf dem Sie die Sonne und den Blick auf die umliegende Gegend genießen können.

Das Highlight dieser Immobilie ist sicherlich die hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit elegantem Parkettboden versehen, der für eine warme Atmosphäre sorgt. Die Wohnung wird über eine moderne Fernwärmeheizung beheizt, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient ist. Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Ein weiteres Plus ist der Stellplatz, der Ihnen zur Verfügung steht, damit Sie Ihr Auto jederzeit bequem und sicher parken können.

Die Lage der Wohnung ist einfach unschlagbar. Mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür sind Sie hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Auch für Pendler ist diese Wohnung ideal, da sie nur wenige Minuten von der Autobahn entfernt ist. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch die wunderschöne Natur der Steiermark ist nur einen Katzensprung entfernt.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und einer idealen Lage. Sie werden sich hier sofort wie zu Hause fühlen! Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel persönlich zu zeigen.

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 <4.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap