

Erstbezug mit Wohlfühlfaktor: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großer Sonnenterrasse



Objektnummer: 8374/198

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

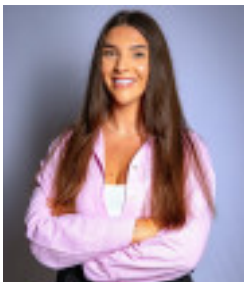
Adresse	Auwaldgasse 120a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Gesamtmiete	1.250,00 €
Kaltmiete (netto)	1.051,63 €
Kaltmiete	1.250,00 €
Betriebskosten:	198,37 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. Parkplatz: € 50,- pro Monat. Heizkosten sind in den Betriebskosten inkludiert.

Provisionsangabe:

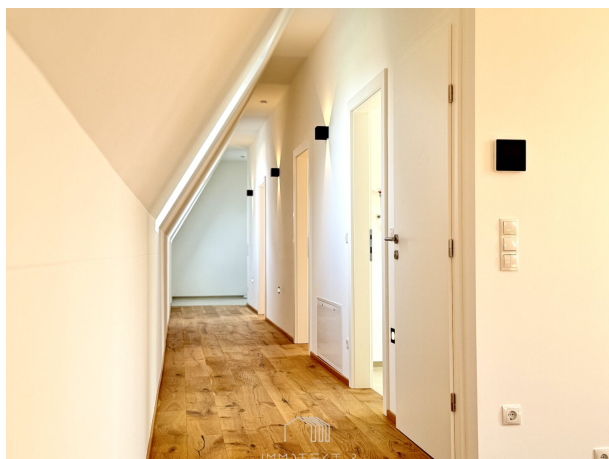
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



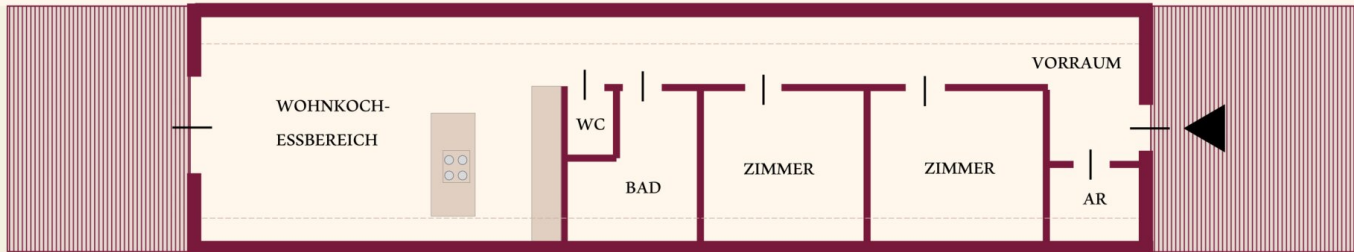












DACHTERRASSE

TERRASSE
ALLGEMEIN



Objektbeschreibung

Modernes Wohnen im Erstbezug – helles Zuhause mit großer Terrasse und Blick ins Grüne

Diese moderne Erstbezugswohnung bietet genau das, was viele suchen: viel Licht, eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Terrasse mit schönem Blick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich im oberen Geschoß eines modernen Hauses in einer Einfamilienhausgegend und überzeugt mit ca. **91 m² Wohnfläche** sowie einer großen, sonnigen Dachterrasse. Durch die Lage in zweiter Reihe wohnt man angenehm ruhig und dennoch gut angebunden.

Wohnen mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen, der schöne Holzboden und die moderne Architektur sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Eine **neue Küche wird noch eingebaut**, sodass die Wohnung bei Übergabe über eine moderne Einbauküche verfügt. Die Wohnung selbst wird **unmöbliert übergeben**, wodurch die zukünftigen Mieter ihre Einrichtung ganz nach eigenem Geschmack gestalten können.

Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zur großen Terrasse. Hier lässt sich der Feierabend wunderbar genießen – ob mit einem Kaffee am Morgen, einem Glas Wein am Abend oder einfach mit Blick ins Grüne.

Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine praktische und gut nutzbare Aufteilung:

- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Küchenanschluss bzw. neuer Küche

- zwei weitere Zimmer, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- modernes Badezimmer mit ebener Dusche (Regendusche)
- separates WC
- praktischer Abstellraum
- heller Vorraum
- sonnige Dachterrasse
- optionaler Parkplatz: **zzgl. € 50,- / Monat**

Die Raumaufteilung eignet sich sehr gut für Paare, kleine Familien oder Personen, die Wohnen und Arbeiten angenehm verbinden möchten.

Ausstattung und Highlights

- **Erstbezug** – alles neu
- **große Dachterrasse** mit schönem Blick nach Westen
- **neue Küche wird eingebaut**
- **unmöblierte Übergabe (mit Ausnahme: Küche und Sanitärgegenstände bzw. Waschbecken im Bad)**
- Eine **Gartenhütte** als Kellerersatzraum wird in Kürze errichtet.

- schöner Holzboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- effiziente Luftwärmepumpe
- Klimaanlageanschluss vorbereitet
- helle Räume durch große Fensterflächen
- ruhige Lage in zweiter Häuserreihe
- gute Busanbindung
- naturnahe Umgebung

Große Terrasse als echtes Plus

Die Terrasse ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung. Sie bietet ausreichend Platz für Sitzmöbel, Pflanzen oder einen kleinen Essbereich im Freien. Durch die sonnige Ausrichtung entsteht ein angenehmer Außenbereich, der den Wohnraum ideal erweitert.

Gerade für Mieter, die Wert auf Licht und Freifläche legen, ist diese Terrasse ein großer Vorteil.

Auch eine zweite Dachterrasse im Zugangsbereich, welche als Allgemeinfläche dient, kann mitgenutzt werden und bietet besonders angenehme Morgensonne.

Verkehrsrhig wohnen und trotzdem gut angebunden

Die Wohnung liegt in einer angenehmen, grünen Wohngegend. Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien sind in der Umgebung gut möglich. Gleichzeitig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben, sodass man auch ohne Auto flexibel bleibt. Besonders attraktiv? Der Murweg ist in der Nähe gelegen und lädt zum Sporteln und Spazieren ein.

Kindergarten, Schule und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar, was die Wohnung auch für kleine Familien interessant macht.

Kosten & Heizung

Geheizt wird mit einer **Luftwärmepumpe**. Die monatlichen Gesamtkosten inkl. Betriebs- und Heizkosten (Akonto) betragen **1.250,00 €**. Den Stromvertrag schließen die Mieter selbst ab. Für die **Parkplatznutzung** fällt **eine Gebühr von € 50,- / Monat** an. Die Kautio beträgt 3 Bruttomonatsmieten und muss vor Schlüsselübergabe erfolgen. Es fällt keine Provision für den Mieter an.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet vermietet.

Fazit

Eine moderne, helle und sehr geräumige Mietwohnung mit großer Terrasse, hochwertiger Ausstattung und angenehmer Lage. Durch den Erstbezug, die neue Küche und die schöne Freifläche bietet diese Wohnung ein besonders attraktives Gesamtpaket.

Ideal für alle, die ein neues Zuhause mit Komfort, Licht und Platz suchen.

Jetzt besichtigen & verlieben

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin:

? **+43 660 63 93 454**

? d.nuic@immotektur.at

Erleben Sie selbst, wie außergewöhnlich Wohnen sein kann – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!**

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten. Die dargestellten Fotos wurden mit künstlicher Intelligenz erstellt und möbliert und dienen der besseren Vorstellungskraft. Die Wohnung wird ohne Möbel vermietet.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <600m
Apotheke <625m
Klinik <5.575m
Krankenhaus <4.075m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <500m
Universität <4.400m
Höhere Schule <4.475m

Nahversorgung

Supermarkt <900m
Bäckerei <650m
Einkaufszentrum <2.450m

Sonstige

Geldautomat <625m

Bank <625m
Post <1.750m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <225m
Straßenbahn <2.525m
Autobahnanschluss <1.450m
Bahnhof <1.875m
Flughafen <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap