

Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung samt Terrasse und Carport-Parkplatz in Graz



Garten samt Terrasse

Objektnummer: 3754/1008

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Kanzel 20a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	98,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	982,73 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	107,27 €
USt.:	109,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

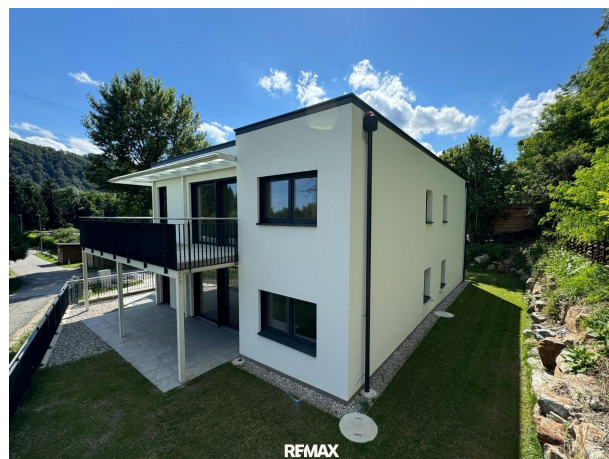
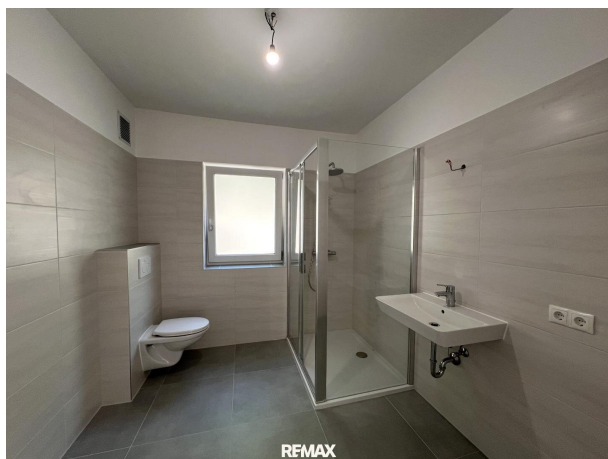
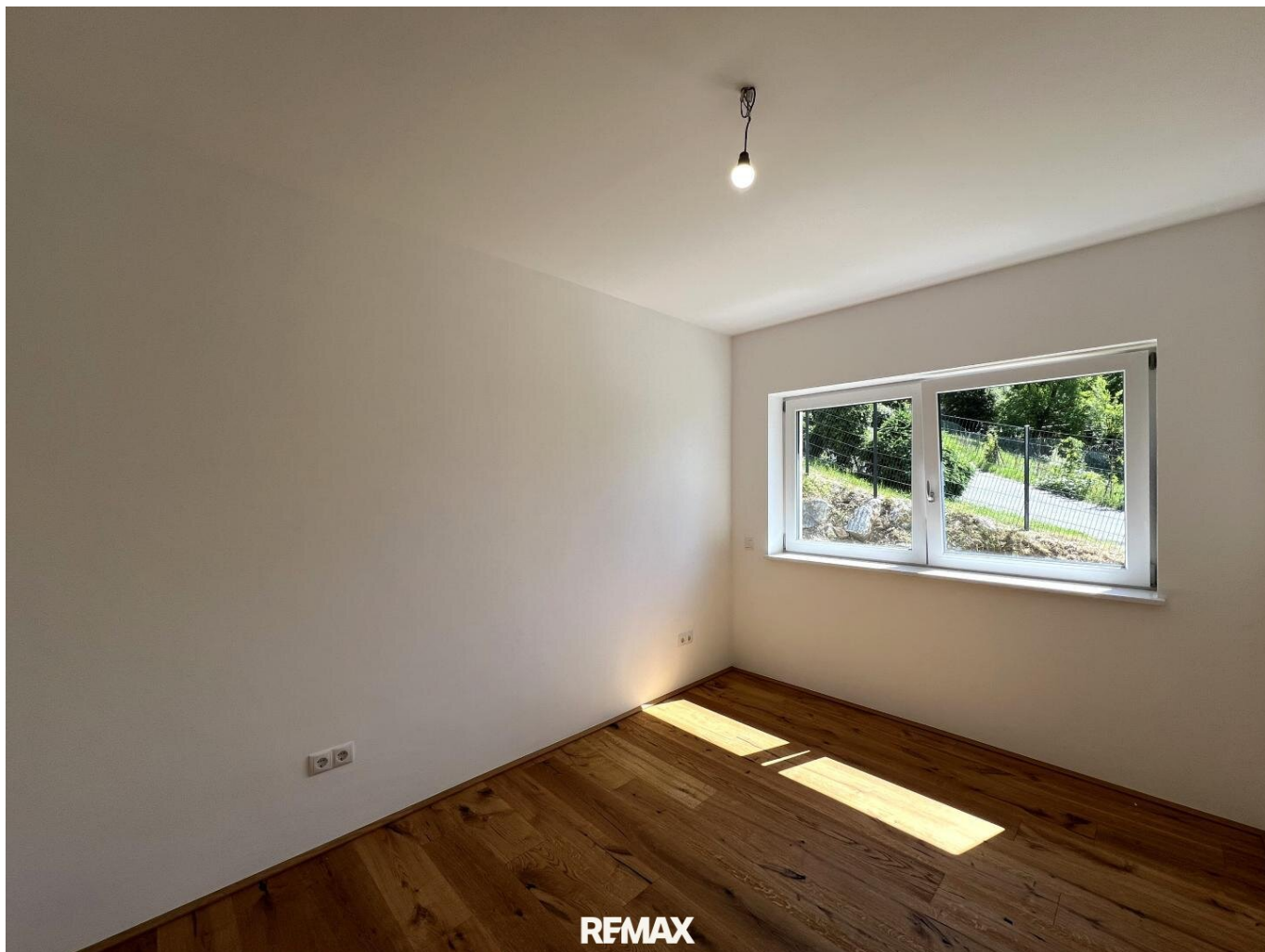
Ihr Ansprechpartner

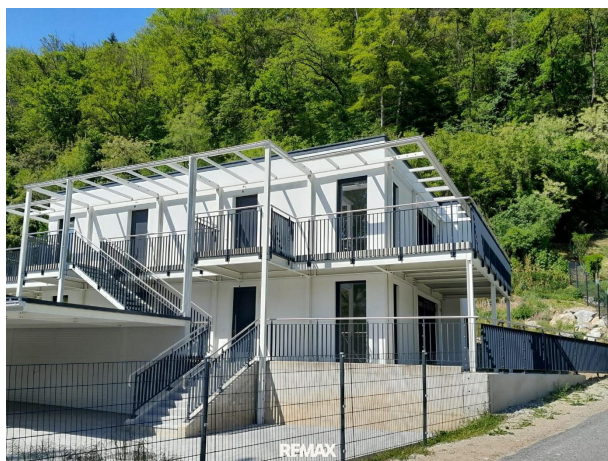


Peter Dohr

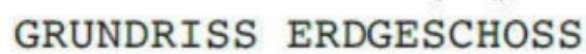












Objektbeschreibung

Traumhafte 3-Zimmer-Gartenwohnung samt Terrasse und Carport-Parkplatz in Graz

Diese hochwertige Mietwohnung im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 59 m². Highlights sind die ca. 21,50 m² große Terrasse und der gemütliche Garten mit ca. 98,50 m². In dieser Wohnanlage steht derzeit noch eine weitere Wohnung zur Verfügung: eine 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Obergeschoss.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum – ca. 4,30 m²
- Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 25,50 m²
- Zimmer – ca. 10,80 m²
- Zimmer – ca. 9,10 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC – ca. 6,70 m²
- Abstellraum – ca. 2,50 m²

Die Wohnung ist mit einer neuen, modernen DAN-Küche ausgestattet.

Der Innenraum strahlt durch die Kombination von Parkett- und Fliesenböden eine warme und einladende Atmosphäre aus. Dreifach-verglaste Fenster sorgen gemeinsam mit elektrischen Raffstores (außer im Badezimmer) für besten Schall- und Wärmeschutz. Die effiziente Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ein behagliches Raumklima. Ein großer Vorteil für Sie ist, dass die Betriebskosten niedrig ausfallen. Jeder Wohnung ist ein überdachter Parkplatz zugeordnet, der bereits im Mietpreis für € 60 inkludiert ist.

Dieses exklusive Neubauprojekt in Graz-Andritz bietet vier moderne Wohneinheiten (von denen aktuell zwei Wohnungen zur Verfügung stehen), die 2024 in massiver Bauweise fertiggestellt wurden. Das zweistöckige Gebäude besticht durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Planung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die Wohnungen überzeugen mit einer idealen Raumaufteilung und einer Wohnfläche von je ca. 59 m². Jede Einheit verfügt über eine private Terrasse, die einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet. Zwei der Wohnungen sind zusätzlich mit einem eigenen Garten ausgestattet.

Die Lage in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Bezirk Andritz vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Die Umgebung zeichnet sich durch eine idyllische Kulisse und beste

Lebensqualität aus, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Sowohl die Grazer Innenstadt als auch der Hauptbahnhof sind innerhalb von 10 bis 15 Fahrminuten gut zu erreichen, was eine perfekte Anbindung an das städtische Leben garantiert.

Hier erwartet Sie ein modernes Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, seine durchdachte Bauweise und seine attraktive Lage überzeugt. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnungen bieten den idealen Rückzugsort für alle, die Wert auf modernes Wohnen in einer grünen und dennoch zentralen Umgebung legen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser gemütlichen Mietwohnung und kontaktieren Sie uns noch heute.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten.

Hinweis für Mietinteressenten:

Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen.

Das bedeutet für Sie:

Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig.

Sie gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten.

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 <1.050m

Apotheke <1.075m
Klinik <3.650m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.275m
Kindergarten <875m
Universität <4.550m
Höhere Schule <4.675m

Nahversorgung

Supermarkt <925m
Bäckerei <975m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Geldautomat <1.775m
Bank <1.775m
Post <350m
Polizei <2.675m

Verkehr

Bus <275m
Straßenbahn <2.600m
Bahnhof <3.600m
Autobahnanschluss <1.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap