

**4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkone nahe LKH Graz –
ruhige Grünlage**



Objektnummer: 7386/20250709
Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße 344
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,75 m ²
Nutzfläche:	77,75 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	1.225,28 €
Kaltmiete (netto)	816,38 €
Kaltmiete	1.024,40 €
Betriebskosten:	208,02 €
Heizkosten:	82,03 €
USt.:	118,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730

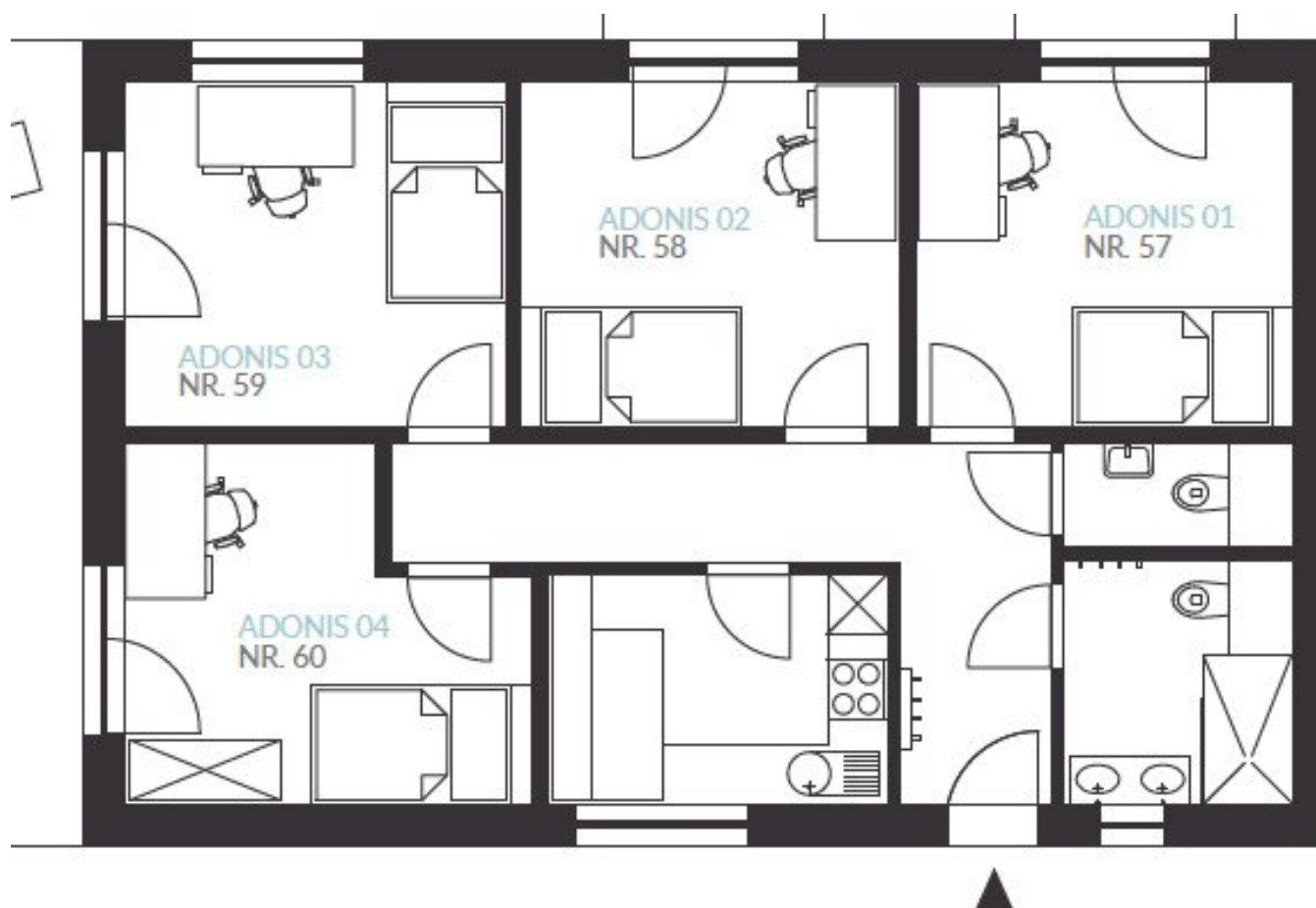












Objektbeschreibung

Diese Wohnung in der Stiftingtalstraße 340 im Grazer Bezirk Ries bietet mit ihren vier Zimmern auf 77,75 m² viel Raum zum Leben – für die ganze Familie, für Paare, die sich beide ihren eigenen Rückzugsort wünschen, oder für alle, die einfach gerne Platz um sich haben. Alle vier Zimmer sind angenehm gleich groß und jeweils separat über einen zentralen Vorraum erreichbar. Niemand muss durch ein anderes Zimmer hindurch, um in sein eigenes zu gelangen – ein kleines Detail, das im Alltag einen großen Unterschied macht und jedem Bewohner seinen ganz persönlichen, ungestörten Bereich schenkt.

Die Küche ist bewusst als eigener, separater Bereich gestaltet und lädt mit ihrer gemütlichen Sitzecke zum Verweilen ein – ob beim ersten Kaffee am Morgen oder beim entspannten Ausklang des Tages. Auch praktisch wurde mitgedacht: Ein Bad mit WC steht Ihnen zur Verfügung, und ein zusätzlicher Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für Ordnung und praktischen Komfort im Alltag. Ein besonderer Vorzug: Jedes der vier Zimmer verfügt entweder über einen eigenen Balkon oder über den Zugang zu einer gefliesten Allgemeinfläche – so hat jeder Bewohner seinen ganz persönlichen Platz an der frischen Luft. Zusätzlich ist ein Stellplatz auf einer Freifläche im Mietpreis inkludiert, sodass Sie sich um einen Parkplatz keine Gedanken mehr machen müssen.

Die Lage ist von viel Grün geprägt und lädt zum Durchatmen ein. Der Bezirk Ries gilt als der Grazer Bezirk mit der geringsten Einwohnerdichte – hier findet man jene Ruhe, die man sich nach einem langen Tag wünscht. Trotzdem ist man gut versorgt: Lebensmittelmärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger liegen ebenso in der Nähe wie Kindergärten und Schulen. Das LKH Graz ist innerhalb weniger Minuten erreichbar, öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen, und auch die Grazer Innenstadt ist von hier aus gut angebunden. Wer die Natur noch näher erleben möchte, findet in Naherholungsgebieten gleich um die Ecke einen schönen Ausgleich zum Alltag.

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 <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.975m

Krankenhaus <4.075m

Kinder & Schulen

Kindergarten <450m

Schule <1.550m

Universität <4.025m

Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung

Supermarkt <1.575m

Bäckerei <3.025m

Einkaufszentrum <5.625m

Sonstige

Geldautomat <2.225m

Bank <2.225m

Post <1.975m

Polizei <4.300m

Verkehr

Bus <75m

Straßenbahn <1.825m

Bahnhof <6.275m

Autobahnanschluss <6.325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap