PROVISIONSFREI! 4-Zimmer-Wohnung nahe LKH Graz – ruhige Grünlage



Objektnummer: 7386/20250710

Eine Immobilie von Immobilien Huber

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße 340
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2015
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,20 m²
Nutzfläche:	75,20 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.185,09 €
Kaltmiete (netto)	789,60 €
Kaltmiete	990,80 €
Betriebskosten:	201,20 €
Heizkosten:	79,34 €
USt.:	114,95 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Fischer

Immobilien Huber
Kaiserfeldgasse 22 / 11
8010 Graz

T +43 660 3665730
H +43 660 3665730























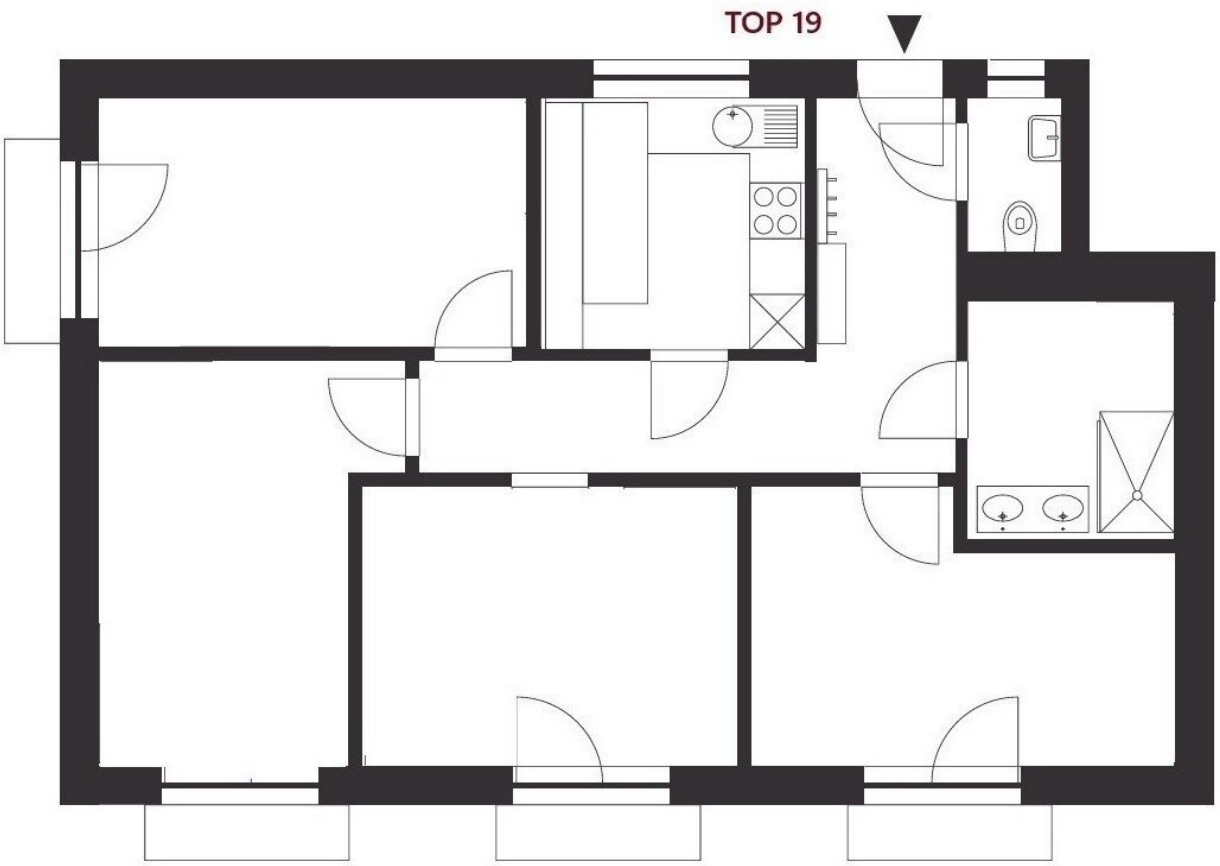











TOP 19

Objektbeschreibung

Diese Wohnung in der Stiftingtalstraße 340 im Grazer Bezirk Ries bietet mit ihren vier Zimmern auf 75,20 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: das Bad ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während ein separates WC für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgt. Ein besonderer Vorzug: Jedes der vier Zimmer verfügt über den Zugang zu begrünten Allgemeinflächen – 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 <1.925m
Klinik <2.975m
Krankenhaus <4.025m

Kinder & Schulen

Schule <1.625m
Kindergarten <375m
Universität <3.950m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.525m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.575m

Sonstige
Geldautomat <2.150m
Bank <2.150m
Post <1.925m
Polizei <4.250m

Verkehr
Bus <50m
Straßenbahn <1.750m
Bahnhof <6.350m
Autobahnanschluss <6.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap