

Traumhafte Gartenwohnung in erstklassige Grazer Stadtlage - Stiftingtal



Objektnummer: 2379/62

Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	108,10 m ²
Gesamtmieta	1.511,94 €
Kaltmieta (netto)	1.224,00 €
Kaltmieta	1.374,49 €
Mieta / m ²	16,32 €
Betriebskosten:	150,49 €
USt.:	137,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein

PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG

Sankt Stefan Ob Stainz 16

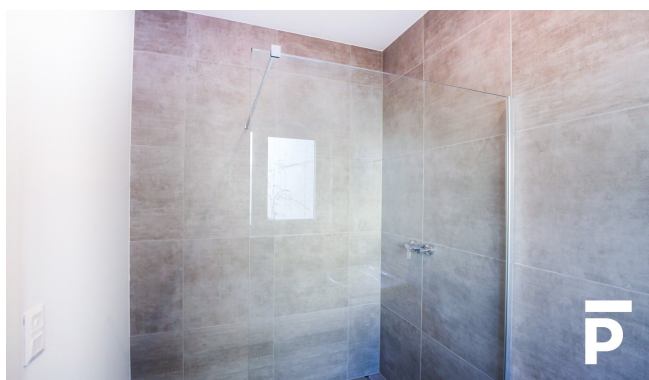
8511 Sankt Stefan ob Stainz

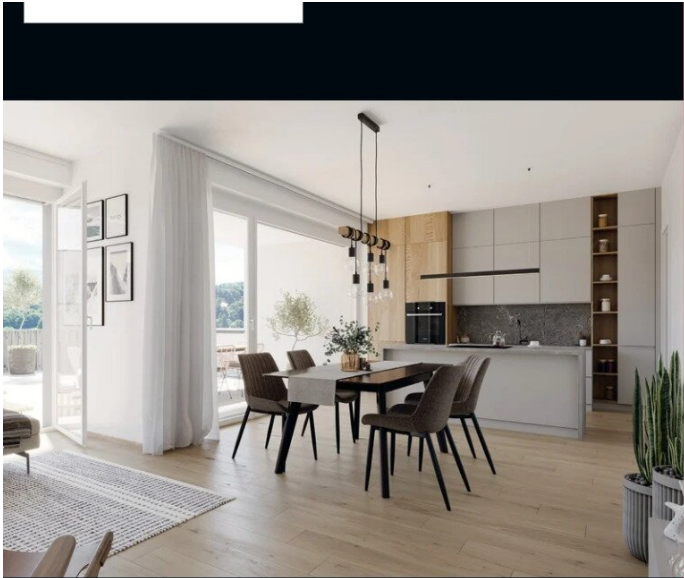
T +43 3136 20990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





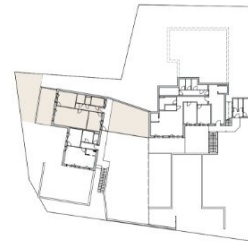




WOHNUNG B02 75,0 M2

Vorraum	7,5 m²
Abstellraum	3,6 m²
Bad	5,5 m²
Speis	3,4 m²
Kochen/Essen/Wohnen	30,6 m²
Zimmer_1	13,6 m²
Zimmer_2	12,3 m²
Terrasse	26,0 m²
Garten_1	52,7 m²
Garten_2	55,4 m²

TOP B02



P

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse und zwei Gärten – Ihr Traumzu Hause in Graz!

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet auf ca. 75 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – eine perfekte Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenbereichen und einer idealen Lage. Mit 3 hellen Zimmern, einer wunderschönen Terrasse von ca. 26 m² sowie zwei Gärten mit insgesamt ca. 108 m² ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für all jene, die auf der Suche nach einem besonderen Wohngefühl in Graz sind.

Die Wohnung befindet sich in einem Ziegelmassivbau, der für seine hervorragenden Dämmwerte und langfristige Werthaltigkeit bekannt ist. Sie verbindet modernste Bauweise mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet ist.

Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche** von ca. 75 m² – perfekt aufgeteilt für komfortables Wohnen.
- **3 helle, gut geschnittene Zimmer** – ideales Raumkonzept für individuelle Nutzung als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Wunderschöne Terrasse** mit ca. 26 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder zum Sonnenbaden.
- **Zwei Gärten** mit insgesamt ca. 108 m² – bieten viel Platz für Gartenliebhaber, Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines eigenen kleinen Paradieses.
- **Ziegelmassivbauweise** – garantiert hohe Qualität, hervorragende Wärmedämmung und niedrige Energiekosten.
- **Ein Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich gemietet werden (€ 100, - monatlich) – Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt vor Witterungseinflüssen untergebracht.
- **Ruhe und Natur** direkt vor der Tür – Die Wohnung befindet sich in einer grünen, ruhigen Lage, ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

- **Hervorragende Verkehrsanbindung** – In kurzer Zeit erreichen Sie das Stadtzentrum und wichtige Verkehrsknotenpunkte, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Exzellente Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universitäten, Ärzte und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

Monatliche Belastung:

Bruttomonatsmiete € 1346,40

Betriebskosten € 165,54

exkl. Strom

exkl. Heizung (Abrechnung nach tatsächlichem Aufwand)

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <250m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.750m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap