

**Perfekte 2-Zi-Wohnung mit Balkon & optional 2
Stellplätzen in Unterpremstätten – neuwertig!**



Objektnummer: 2440/39

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwarzer Weg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Unterpremstätten
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,50 m ²
Nutzfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	790,36 €
Kaltmiete (netto)	510,00 €
Kaltmiete	619,43 €
Betriebskosten:	104,88 €
Heizkosten:	93,28 €
USt.:	77,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

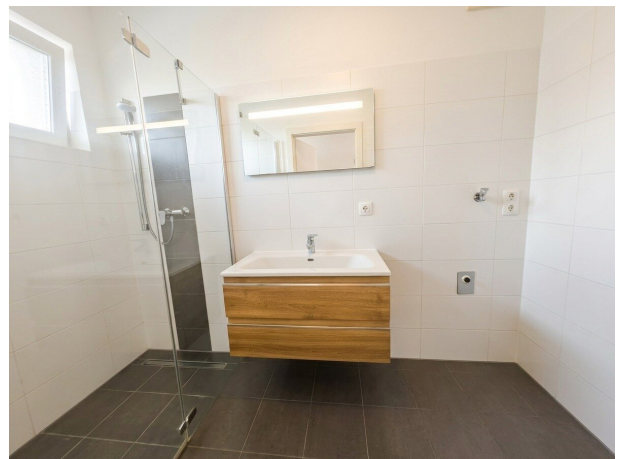
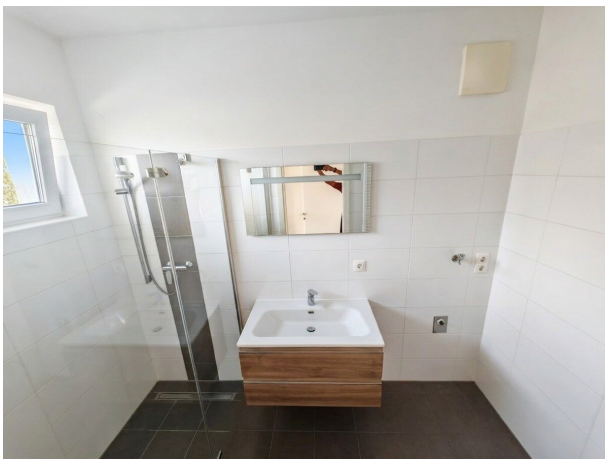
Martin Schöffmann

ARIS Immobilienreuhand GmbH
Heinrichstraße 112 / EG
8010 Graz

T 06764315168

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







The floor plan shows a 3-room apartment with the following details:

- Ko./Essen/Wohnen (Living/Dining/Kitchen):** Area $A=20,3\text{m}^2$, Parkett flooring. Includes kitchen units and a sink.
- Schlafzimmer (Bedroom):** Area $A=12,5\text{m}^2$, Parkett flooring.
- Foyer:** Area $A=6,8\text{m}^2$, Parkett flooring. Includes a coat closet and a door to the balcony.
- Bad (Bathroom):** Area $A=4,4\text{m}^2$, Keramik flooring. Includes a bathtub, toilet, and sink.
- WC (Toilet):** Area $A=1,9\text{m}^2$, Keramik flooring. Includes a toilet and sink.
- Balkon (Balcony):** Labeled "BALKON" and "ineinanderstap" (interlocking). Dimensions include 200, 250, and 80.
- Dimensions and Levels:**
 - Overall width: 200, 175, 120, 175.
 - Overall depth: 200, 115, 208, 80, 200, 80, 220, 80, 220.
 - Room heights: RPH=175, RPH=75.
 - Levels: +6,20 (Foyer), +2,90 (Balcony).

Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südwestbalkon in Unterpremstätten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Unterpremstätten! Diese attraktive und neuwertige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer hochwertig in Massivbauweise errichteten Wohnanlage und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hohen Wohnkomfort auf rund 45,5 m² Wohnfläche.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Edle Parkettböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die moderne Einbauküche harmonisch in den Raum integriert wurde und beste Voraussetzungen für gemütliche Kochabende bietet.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Südwestbalkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Dank des außenliegenden Sonnenschutzes genießen Sie auch an warmen Tagen höchsten Komfort und können die Nachmittags- und Abendsonne in vollen Zügen auskosten.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und bietet dadurch angenehmes Tageslicht sowie eine natürliche Belüftung. Ein Personenaufzug sorgt für einen bequemen und barrierearmen Zugang zur Wohnung.

Für zusätzlichen Komfort können ein oder zwei PKW-Stellplätze direkt bei der Wohnanlage angemietet werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Ca. 45,5 m² Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit Parkettboden
- Moderne Einbauküche inkludiert
- Großzügiger Südwestbalkon mit Sonnenschutz
- Badezimmer mit Fenster

- Personenaufzug vorhanden
- Optional ein oder zwei PKW-Stellplätze verfügbar
- Neuwertiger Zustand

Ausgezeichnete Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Unterpremstätten mit hervorragender Infrastruktur. Apotheke, Schule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle bestens gewährleistet.

Mietkonditionen

Die monatliche Gesamtmiete beträgt **€ 790,00 brutto inklusive Betriebs- und Heizkosten**. PKW-Stellplätze können bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Ob Single oder Paar – diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Raumaufteilung und attraktiver Lage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung in Unterpremstätten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <1.250m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.250m
Straßenbahn <8.000m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap