

**Exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung mit 156 m² Wohnfläche,
Garten, Terrasse, Garage und hochwertiger Ausstattung**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7314/744

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,11 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	162,00 m ²
Keller:	12,95 m ²
Heizwärmebedarf:	D 148,70 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.897,00 €
Kaltmiete (netto)	1.317,56 €
Kaltmiete	1.585,00 €
Betriebskosten:	267,44 €
Heizkosten:	312,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









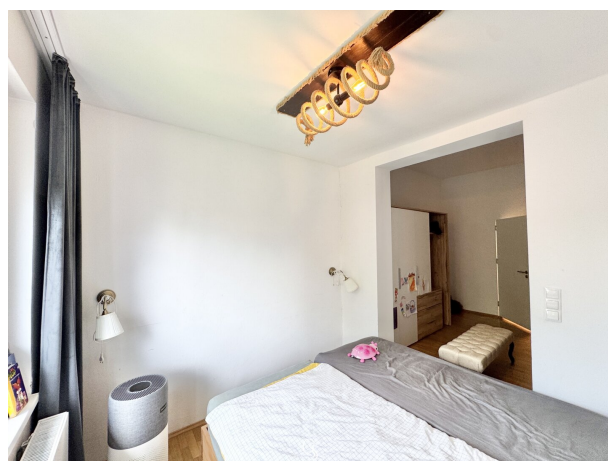




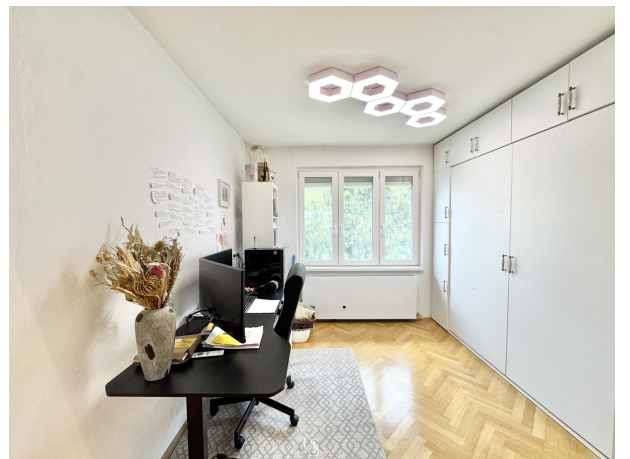








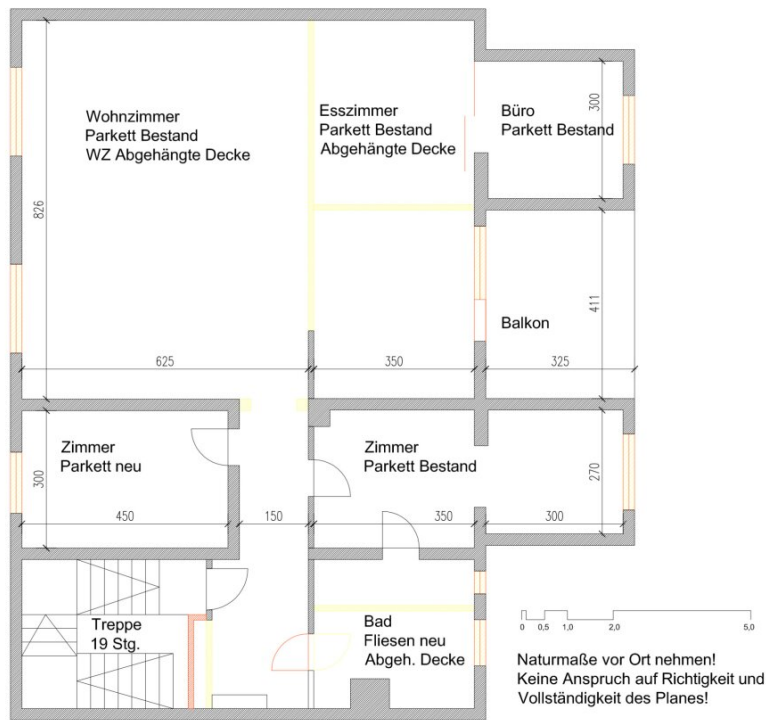












Objektbeschreibung

Großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit 156 m² Wohnfläche, Garten, Terrasse, Garage und Keller

Diese exklusive und großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Wohnung mit rund 156 m² Wohnfläche befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Sie bietet viel Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Wohnambiente schätzen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das helle Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein WC sowie ein Fenster und bietet hohen Wohnkomfort. Das geräumige Schlafzimmer wird durch einen begehbaren Kleiderschrank ergänzt. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener, hochwertig ausgestatteter Küche samt Kochinsel. Eine dezent in die Küchenfront integrierte Tür führt in den dahinterliegenden Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte und Alltagsgegenstände bietet.

Von der Küche aus gelangen Sie auf die rund 11 m² große Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in den etwa 162 m² großen Garten, der viel Platz zum Entspannen und Gärtnern bietet. Die großzügige Gartenfläche lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Aufgrund der Größe des Gartens ist eine regelmäßige Pflege erforderlich.

Ein weiteres Zimmer, das direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist, eignet sich hervorragend als Büro oder Gästezimmer. Das integrierte Schrankbett (Murphy-Bett) sorgt dabei für eine flexible Nutzung des Raumes.

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und bietet dadurch in der kalten Jahreszeit angenehme Wärme. In den Sommermonaten sorgt die vorhandene Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Ein besonderer Vorteil dieser Wohnung ist die bereits vorhandene Möblierung. Das vorhandene Inventar, einschließlich Sofa, Fernseher und Esstisch, ist im Mietpreis enthalten und steht den zukünftigen Mietern zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Garage, einen zusätzlichen Außenstellplatz sowie einen rund 12 m² großen Kellerraum.

Raumaufteilung:

- **Vorraum**

- **Badezimmer**
- **Flur**
- **begehbbarer Kleiderschrank mit Schlafzimmer**
- **Kinderzimmer**
- **Wohnen/Essen**
- **Küche**
- **Terrasse 11m²**
- **Gästezimmer**

Preis Infos:

- **Miete: EURO 1.947,00,- inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer**
- **Kaution: EURO 5.841,00,-**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Bitte prüfen Sie auch Ihren SPAM-Ordner, falls Sie keine Antwort auf Ihre Anfrage von uns erhalten!

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 <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap