

**EXKLUSIV: Klimatisierte 3-Zimmer-Wohnung mit
Tiefgarage ab SOFORT verfügbar!**



Objektnummer: 8374/232

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

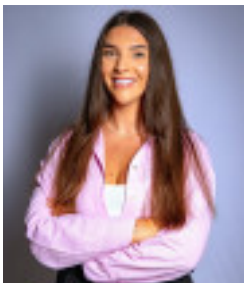
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	9,14 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.151,50 €
Kaltmiete	1.300,00 €
Betriebskosten:	148,50 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Heizkosten per Direktverrechnung

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Nuic

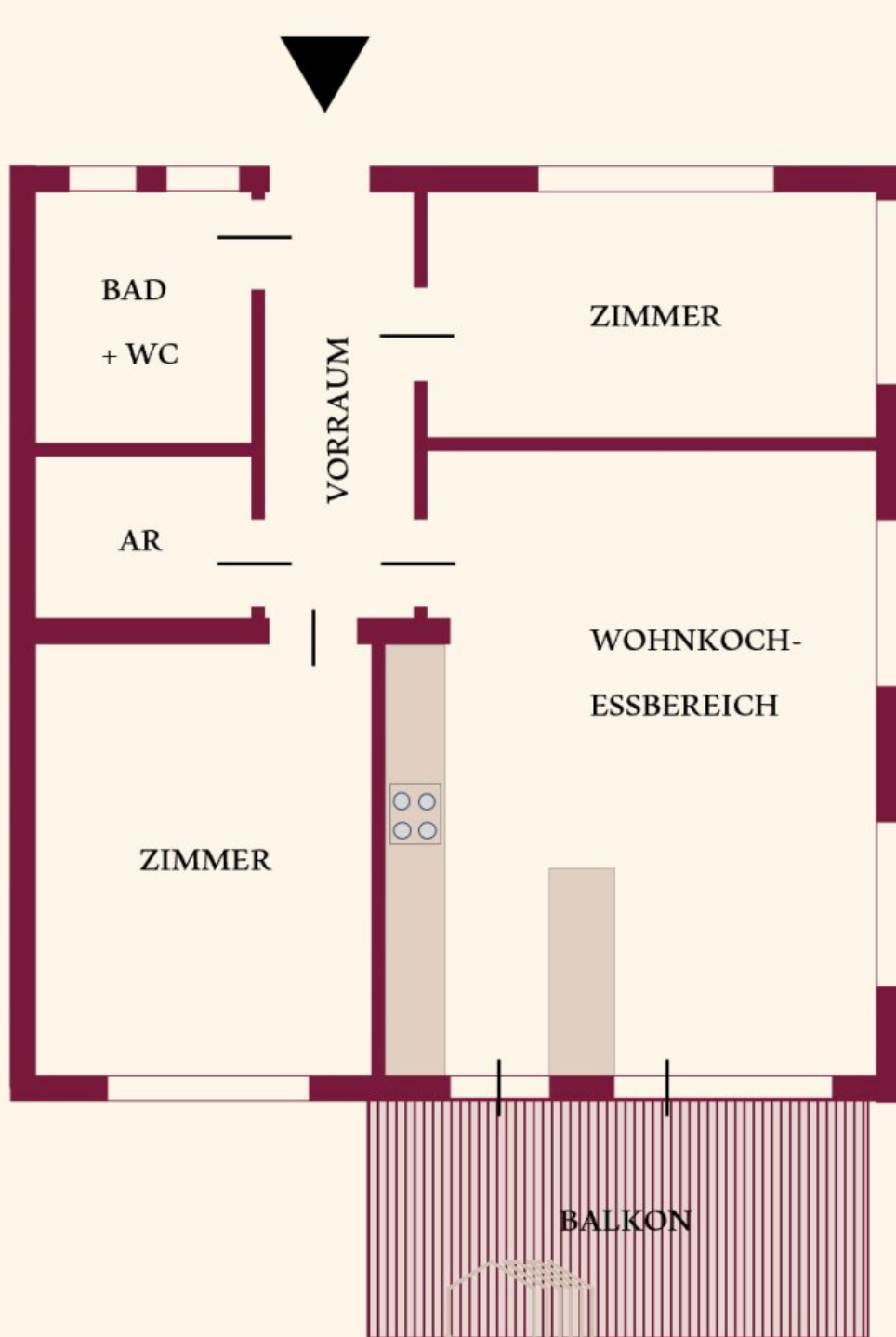












IMMOTÉKTUR

Objektbeschreibung

? MODERNES WOHNEN ZUM VERLIEBEN – SONNE, DESIGN & GRÜNBLICK ?

Sie wünschen sich eine moderne Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, einem großzügigen Balkon ins Grüne und niemandem über Ihnen?

Dann könnte dieses Zuhause Ihr persönlicher Volltreffer sein! Eine lichtdurchflutete Eckwohnung mit exklusiver Küche, viel Wohnkomfort und einem Ausblick, der den Alltag einfach schöner macht.

ECKDATEN:

- **Gesamtmiete:** € 1300,- inkl. Betriebskosten & Tiefgarage
- **Zusatzkosten:** Strom + Heizung (Direktverrechnung)
- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten (gerundet € 4000,-)
- **Provision:** € 0,- für Mieter
- **Möblierung:** inklusive Küche und Badezimmermöbel; weitere Möbel optional auf Anfrage zur Ablöse
- **Mietdauer:** auf 3 Jahre befristet
- **Verfügbarkeit:** ab sofort
- **Haustiere:** vom Vermieter nicht erwünscht
- **Voraussetzung:** regelmäßiges Einkommen oder Bürge mit regelmäßigem Einkommen; Mindesteinkommen auf Anfrage

Diese **rund 71 m² große 3-Zimmer-Wohnung** wurde **2021 erstmals bezogen** und befindet sich im **1. Obergeschoss eines überschaubaren Wohnprojekts**. Als **südlich ausgerichtete Eckwohnung** profitiert sie von besonders freundlichen Lichtverhältnissen. Das Herzstück ist

der großzügige **Wohn-Koch-Essbereich mit exklusiver NOVEL-Küche samt Kochinsel**. Ob gemeinsam kochen, Freunde zum Essen einladen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen – hier findet das Leben seinen Mittelpunkt. Die hochwertige Küche ist bereits Teil der Vermietung. Sie müssen nur noch Ihre Lieblingsrezepte mitbringen. Die Kochinsel wird zum Treffpunkt mit Freunden, der überdachte Balkon zum zweiten Wohnzimmer im Sommer. Davor die grünen Baumkronen, drinnen viel Licht und Platz für die eigenen Ideen. Und über Ihnen? Keine weitere Wohnung.

Neben dem offenen Wohnbereich stehen Ihnen zur Verfügung:

- **Zwei Schlafzimmer**, eines davon auch ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer
- Ein **Tageslichtbad mit Fenster, Dusche und WC**
- Ein **praktischer Abstellraum** für die Dinge des Alltags

Und dann ist da noch dieser Balkon: **rund 11 m² groß, überdacht und mit einem idyllischen Blick ins Grüne und auf schönen Baumbestand**. Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar, wird er schnell zum Lieblingsplatz – für den ersten Kaffee, ein gutes Buch oder einen entspannten Abend an der frischen Luft. Die Überdachung macht den Außenbereich besonders angenehm nutzbar.

Auch drinnen ist für Komfort gesorgt: Die **Fußbodenheizung** sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme, die **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen im Sommer. **Rollos an allen Fenstern und großteils vorhandener Insektenschutz** ergänzen die Ausstattung.

Ein **eigenes Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum. Der mitvermietete **Tiefgaragenstellplatz** macht die Parkplatzsuche nach Feierabend überflüssig.

Die Lage verbindet praktische Alltagswege mit Ihrem persönlichen Rückzugsort im Grünen. Im Grazer Südwesten profitieren Sie von der Nähe zum **Center West** mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, einem Interspar und einer Apotheke. So lässt sich vieles bequem miteinander verbinden – vom Wocheneinkauf bis zum Kaffee zwischendurch.

Die nahe **Autobahnanbindung im Bereich Webling** ist besonders für Pendler ein Vorteil. Auch öffentliche Verkehrsverbindungen und Radwege stehen im Umfeld zur Verfügung. Zurück zu Hause wartet dann Ihr Balkon mit seinem schönen Grünblick.

Die Wohnung wird **mit Küche und Badezimmermöbel** vermietet. Wer sich auch für die übrige Einrichtung interessiert, kann auf Anfrage klären, ob einzelne Möbel **abgelöst** werden können.

Das Wichtigste zur Wohnung:

- Rund **71 m² Wohnfläche** und **3 Zimmer**
- Moderner Neubau, **erstmalig bezogen 2021**
- Helle **Eckwohnung mit Südausrichtung**
- **1. Obergeschoss – keine Wohnung darüber**
- Exklusive **NOVEL-Küche mit Kochinsel**
- Rund **11 m² großer, überdachter Balkon mit Grünblick**
- **Tageslichtbad** mit Dusche und WC
- **Fußbodenheizung und Klimaanlage**
- Rollos und Insektenschutz
- Abstellraum und eigenes Kellerabteil
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- **Ab sofort verfügbar**

Ein wunderschönes Zuhause für Singles, Paare oder Kleinfamilien, die modernes Design, viel Licht und einen besonderen Platz im Freien schätzen. Wir zeigen Ihnen

diese Wohnung gerne persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap