

**Wetzelsdorf: 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit
Terrasse, kleinem Eigengarten und Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 7987/3386

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,54 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	53,00 m ²
Keller:	1,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	996,35 €
Kaltmiete (netto)	675,12 €
Kaltmiete	872,96 €
Betriebskosten:	197,84 €
Heizkosten:	27,99 €
USt.:	95,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

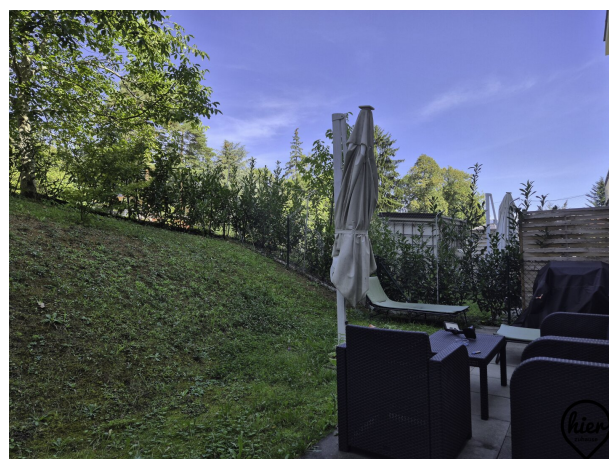
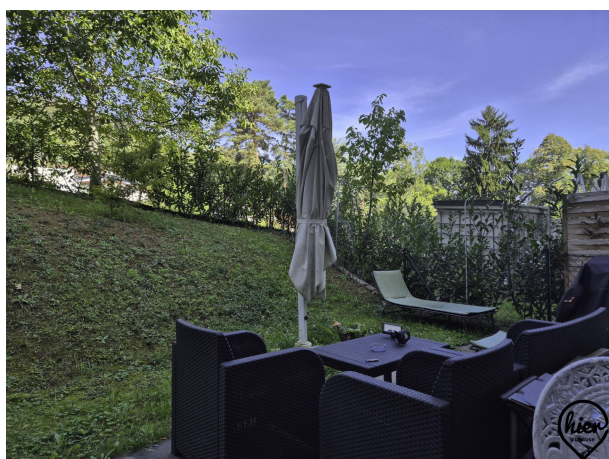
















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit 53,54 m² Wohnfläche in Graz-Wetzelsdorf.

Das im Jahr 2020 fertiggestellte Wohnhaus umfasst lediglich acht Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und liegt aufgrund der Hanglage gartenseitig auf Erdgeschossniveau. Vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer besteht ein direkter Zugang zur Terrasse und zum Eigengarten.

Raumaufteilung

- Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche: ca. 30,32 m²
- Schlafzimmer: ca. 11,5 m²
- Vorraum: ca. 5,03 m²
- Tageslichtbad mit Walk-in-Glasdusche
- separates WC
- Wohnfläche gesamt: 53,54 m²

Terrasse & Garten

Die Wohnung verfügt über eine 18,24 m² große Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Der Eigengarten umfasst insgesamt 52,84 m². Direkt vor der Terrasse befindet sich eine ebene und gut nutzbare Gartenfläche von ca. 20 m². Der übrige Bereich ist als bepflanzte Böschung ausgeführt.

Terrassenmöbel und Sonnenschirm sind bereits vorhanden.

Ausstattung

- Einbauküche mit Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, Kühlschrank und Mikrowelle
- Parkettböden in Wohnräumen und Vorraum
- Feinsteinzeug in Bad und WC
- Fußbodenheizung
- motorisierte Außenraffstores bzw. Rollläden
- Tageslichtbad mit Walk-in-Glasdusche und Spiegelschrank
- separates WC
- Raumhöhe ca. 2,62 m
- Personenlift
- SAT-Anschluss
- Kellerabteil ca. 1,38 m²
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 4
- Hund und Katze erlaubt

Die Wohnung wird im Innenbereich unmöbliert, jedoch inklusive Einbauküche, Terrassenmöbeln und Sonnenschirm vermietet.

Mietkonditionen

Gesamtmiete: € 996,35 monatlich

In der Gesamtmiete sind bereits enthalten:

- Hauptmietzins inkl. Einbauküche, Terrassenmöbel, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz
- Betriebskosten Wohnung
- Betriebskosten Tiefgarage

- Heizkosten
- Umsatzsteuer

Weitere Konditionen:

- Mietbeginn: 01.11.2026
- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre
- Kaution: € 2.989,05
- Hauptmietzins wertgesichert nach Verbraucherpreisindex
- Strom, Internet und TV werden vom Mieter direkt abgeschlossen

Betriebs- und Heizkosten werden als Akontozahlungen verrechnet und jährlich abgerechnet.

Lage

Der Erdbergweg befindet sich am Steinberg in Graz-Wetzelsdorf in einer ruhigen Wohnlage. Das Umfeld ist von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen geprägt.

Nahversorgung, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in Wetzelsdorf und Straßgang. Der Autobahnanschluss Graz-Webling (A9) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Plabutsch und Buchkogel bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und sportliche Aktivitäten.

Energiekennzahlen

HWB: 36 kWh/m²a – Klasse B

fGEE: 0,78 – Klasse A

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://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap