Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage, Terrasse & großem Garten!



Terrasse mit Garten

Objektnummer: 7314/766

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,48 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	48,33 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	784,00 €
Kaltmiete (netto)	527,78 €
Kaltmiete	663,40 €
Betriebskosten:	135,62 €
Heizkosten:	45,22 €
USt.:	75,38 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Orlin Pavlov

















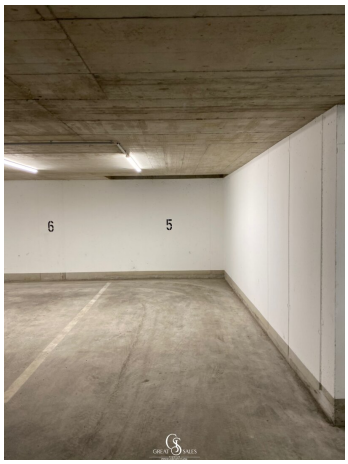






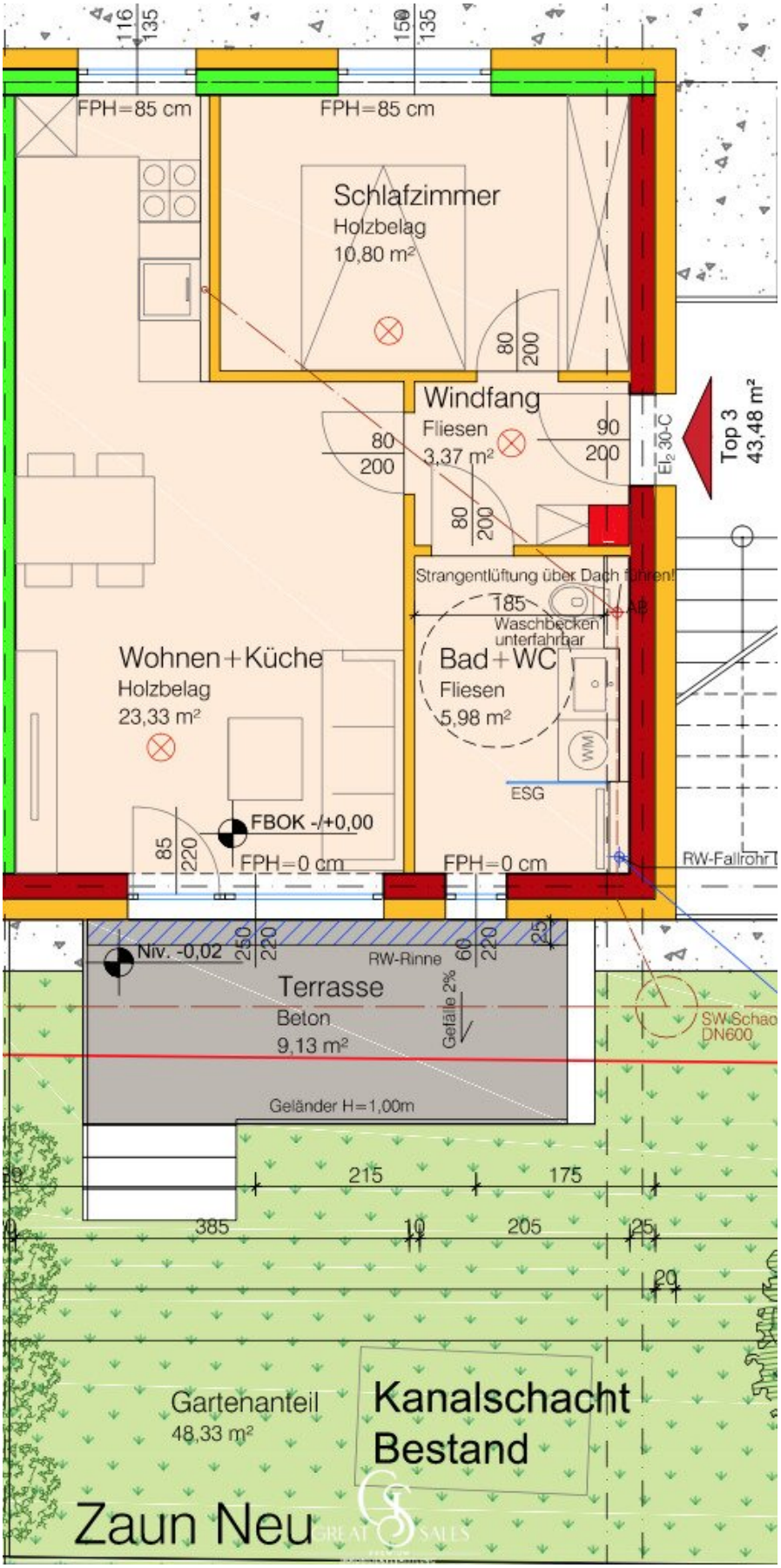





6
5




1


FPH=85 cm
FPH=85 cm
Schlafzimmer
Holzbelag
10,80 m²
Windfang
Fliesen
3,37 m²
Top 3
43,48 m²
Strangentlüftung über Dach führen!
Waschbecken
unterfahrbar
Bad+WC
Fliesen
5,98 m²
Wohnen+Küche
Holzbelag
23,33 m²
ESG
FBOK -/+0,00
FPH=0 cm
FPH=0 cm
RW-Fallrohr
Niv. -0,02
RW-Rinne
Terrasse
Beton
9,13 m²
Gefälle 2%
Geländer H=1,00m
SW-Schac
DN600
Gartenanteil
48,33 m²
Kanalschacht
Bestand
Zaun Neu

Objektbeschreibung

In dieser charmanten Wohnung erwartet Sie ein **hochwertiges Wohngefühl** mit einer modernen Ausstattung, einer **großzügigen Terrasse** und einem **wunderschönen Eigengarten**, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss eines kleinen Mehrparteienhauses** und bietet auf rund **43,48 m² Wohnfläche** folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC, Walk-In-Dusche und Fenster
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Terrasse (ca. 9,13 m²)
- **Großer Garten (ca. 48,33 m²)**

Die moderne Einbauküche samt **hochwertigen Elektrogeräten** bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum.

Der **offene Wohn-/Essbereich** überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zur **sonnigen Terrasse** mit anschließendem Garten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien.

Das **Badezimmer** ist mit
einer **Walk-in-Dusche**, **Waschbecken**, **WC**, **Waschmaschinenanschluss** und
einem **Fenster** bzw. **Tür** zum Garten ausgestattet.

Helle und **hochwertige Fliesen**, eine **komfortable Fußbodenheizung** sowie **elektrische Raffstores** unterstreichen die Qualität dieser Wohnung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz.** Für den Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen Komfort und optimalen Schutz für Ihr Auto bietet, kommen zur Gesamtmiete noch € 65 (inkl. USt. und BK) hinzu.

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

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 <5.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap