Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in begehrter Ruhelage – Graz-Waltendorf



Objektnummer: 2202/2469

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Teichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	67,54 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,83 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,64 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.593,88 €
Kaltmiete (netto)	1.266,67 €
Kaltmiete	1.455,47 €
Betriebskosten:	173,95 €
Heizkosten:	87,26 €
USt.:	51,15 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

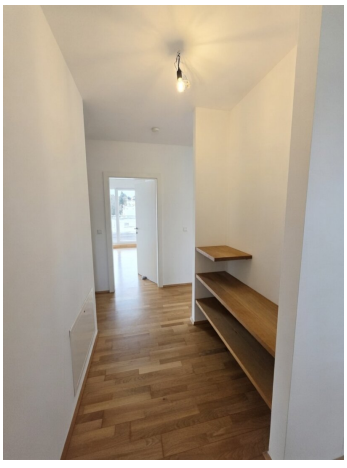
Ihr Ansprechpartner



Irene Friedl


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

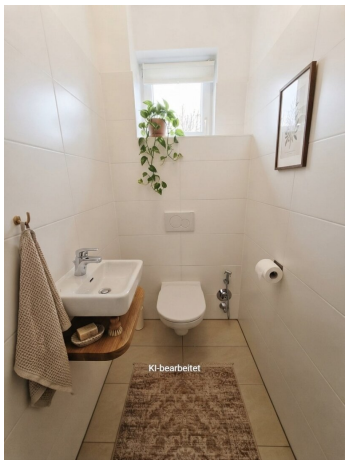



KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet





















GRUNDRISS EG
M 1:100



KI-bearbeitet

OBERGESCHOSS	67.54 m²
VR	8.12 m²
Bad	7.01 m²
WC	1.63 m²
Kuche	11.42 m²
Wohnzimmer/Esszimmer	22.07 m²
Schlafen	17.29 m²

Raumhöhe	2.00 m

PKW Abstellplatz - TG	1 St
AR Tiefgarage	5.35 m²
Terrasse	44.22 m²
Garten	30.63 m²

LAGEPLAN BS2

N



PROJ-NR: 14047

Bauherr: BENO

Generalplaner: IKK

PLANINHALT:

Objektbeschreibung

In einer der beliebtesten und ruhigsten Wohngegenden von Graz-Waltendorf gelangt diese äußerst gepflegte 2-Zimmer-Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss in einer charmanten Wohnanlage mit ausschließlich zweigeschossigen Häusern (jeweils nur 2 bis 4 Wohneinheiten) und bietet somit ein besonders privates und angenehmes Wohnumfeld.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 67,54 m² mit optimaler Raumaufteilung
- **Außenbereich:** Großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse (ca. 44,62 m²) plus eigene Grünfläche (ca. 31 m²) mit Obstbäumen
- **Ausstattung:** Hochwertige Einbauküche inkl. aller E-Geräte, Fußbodenheizung (Fernwärme), edle Parkett- und Fliesenböden, elektrische Außenjalousien
- **Extras:** 1 Tiefgaragenstellplatz und ein eigenes Kellerabteil inklusive

Raumaufteilung & Ausstattung:

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Zugang zum Außenbereich. Die moderne Küche ist komplett mit allen E-Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss, das WC ist praktisch davon getrennt.

Im Mietpreis inkludiert sind ein großer Einbauschrank im Schlafzimmer, die Regale und das Sideboard im Wohnraum und die praktischen Regale im Kellerabteil.

Ein absolutes Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Die ca. 44,62 m² große Terrasse und die seitlich an die Wohnung angrenzende, ca. 31 m² großen Grünfläche mit Obstbäumen. (Birne, Apfel und Feige)

Für angenehme Wärme sorgt eine moderne Fernwärme-Fußbodenheizung. In den Wohnräumen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, während Bad und WC zeitlos verfliest sind. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein zugehöriges Kellerabteil sowie

einen fixen Tiefgaragenplatz.

Lage:

Die Wohnung besticht durch ihre erstklassige Lage in Graz-Waltendorf. Sie wohnen hier im Grünen und in angenehmer Ruhelage, profitieren aber gleichzeitig von einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Grazer Innenstadt.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre aussagekräftige Anfrage zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Hinweis zu den Bildern: Die dargestellten Bilder enthalten teilweise KI-generierte Visualisierungen bzw. virtuelle Möblierungen und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Sie können in einzelnen Details vom tatsächlichen Zustand der Immobilie abweichen. Maßgeblich sind ausschließlich die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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 <750m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <750m

Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <4.250m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap