Graz

# Charmantes und modernes Zuhause mit grünem Weitblick nahe LKH Graz

***Objektnummer: 20253441013***

**MIETPREIS: 1.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m$^2$ • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 20253441013 |
| Wohnfläche | ca. 80 m² |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2015 |
| Stellplatz | 2 x Carport |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.500 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC |

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Energieausweis gültig bis | 17.03.2025 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 27714.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2015 |

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

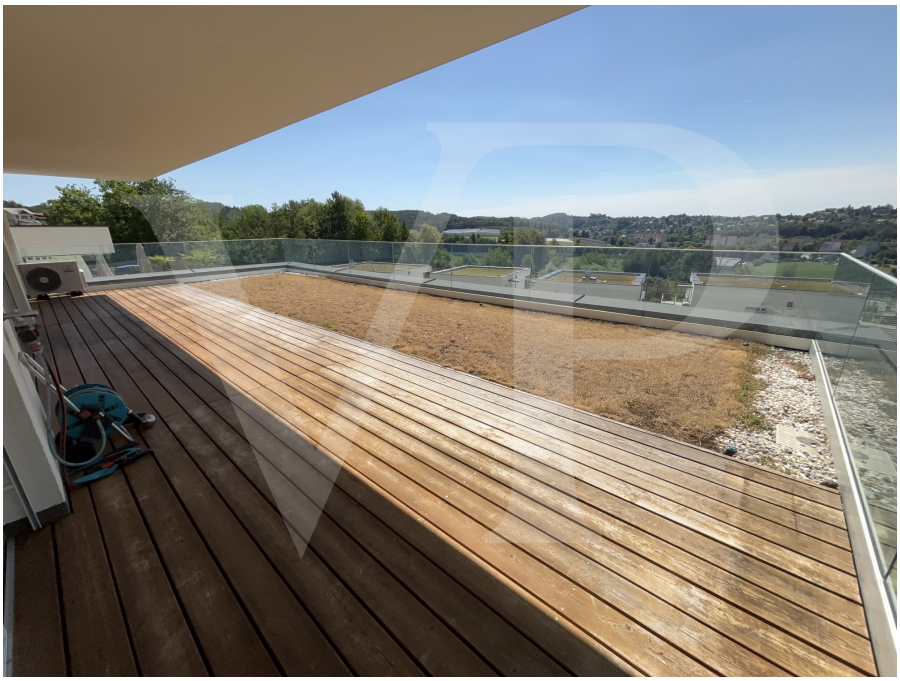
# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

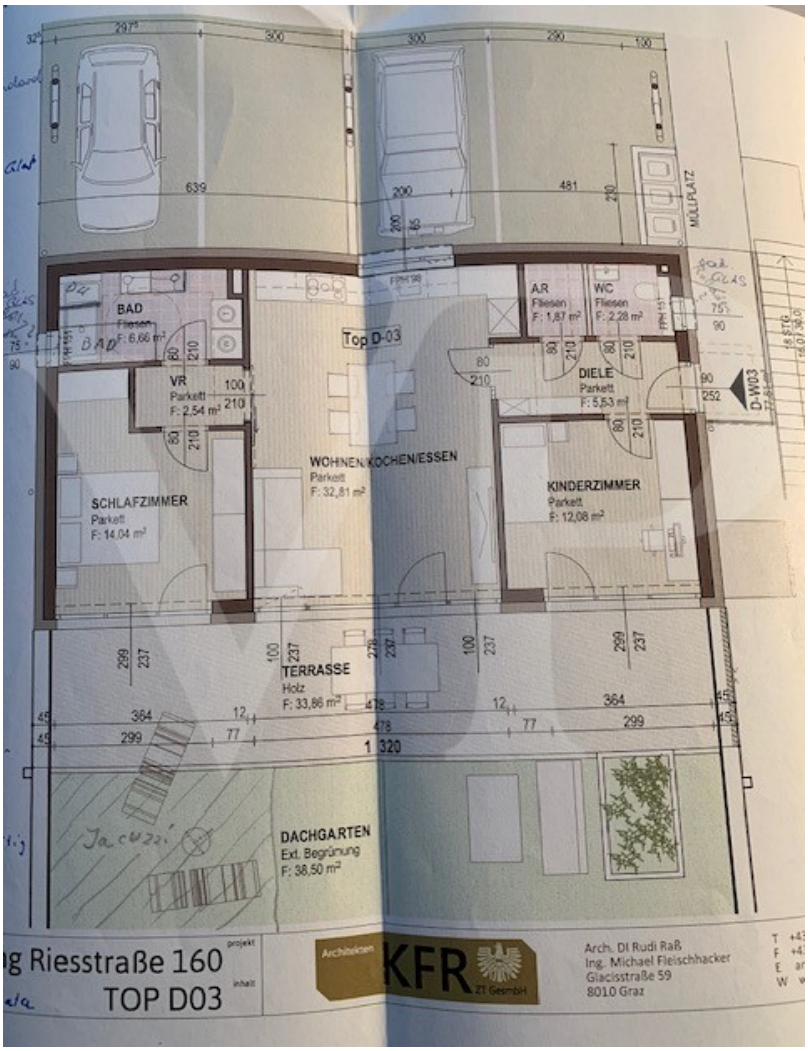
# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Ein erster Eindruck

Zur Miete steht eine neuwertige und moderne Etagenwohnung, die im Jahr 2015 erbaut wurde und sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet.

Diese Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet sie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Tageslicht bieten und flexible Einrichtungsmöglichkeiten erlauben.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung sorgt für einen hohen Komfort. Es ist mit zeitlosen Fliesen, einer ebenerdigen Dusche und eleganten Sanitärobjekten ausgestattet.

Der große, offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und dient als zentraler Treffpunkt mit direktem Zugang zur Terrassenfläche, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die hochwertige Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist perfekt in den Wohnbereich integriert, sodass gesellige Kochabende problemlos möglich sind.

Die 80m² Terrasse ist aufgeteilt in 40m² Rasen und 40 m² Steinboden und bietet einen atemberaubenden Blick!

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die im täglichen Gebrauch nicht benötigt werden. Zudem sind zwei überdachte Abstellplätze mit einer Ladestation direkt vor der Wohnung vorhanden.

Diese Immobilie bietet ein rundum durchdachtes Wohnkonzept, das nicht nur durch Komfort und Stil, sondern auch durch eine nachhaltige Bauweise überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Holzpelletheizung, die für eine wohlige Wärme sorgt und gleichzeitig einen Beitrag zur Schonung der Umwelt leistet. Dies erlaubt nicht nur effizientes Heizen, sondern trägt auch zu einem ökologisch

verantwortungsbewussten Lebensstil bei.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung. Sie haben hier die Möglichkeit, in einem hochwertigen Umfeld Ihr neues Zuhause zu finden.

Heizung und Warmwasser sind in den Kosten enthalten!

Die Miete setzt sich folgend zusammen:

Miete € 1.500.00 (zzgl 10% US)
BK € 335,68
Abstellplätze: € 17,32 + € 23,08

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Alles zum Standort

Die Wohnung liegt ca 5 Minuten vom LKH Graz entfernt. Mit dem Bus sind es ca 10 Minuten.

Beste Infrastruktur durch Kindergarten, Schule, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

**Objektnummer: 20253441013 - 8010 Graz**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com