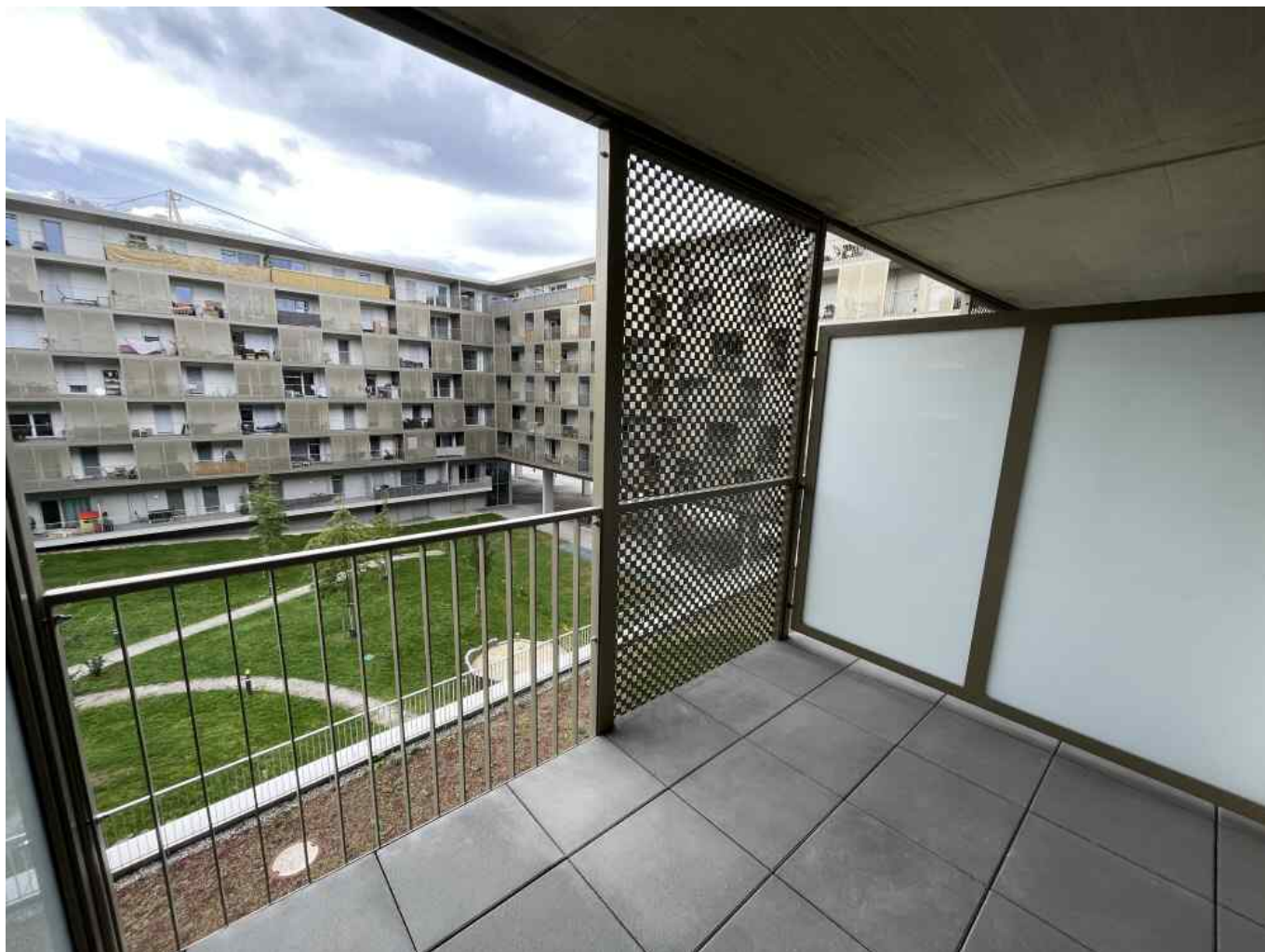


## 2 Zimmerwohnung mit Westbalkon



Balkon.

**Objektnummer: 141/78489**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Wohnfläche:</b>	40,98 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 21,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Gesamtmiete</b>	512,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	400,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,57 €
<b>USt.:</b>	46,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 316 908 900 274

H +43 676 834 34 274





**MEDIAN**  
Wagner-Bra-Strasse 106 a-c  
8020 Graz

**TOP 0-29 | 4.OG**  
Wohnnutzfläche 38,54 m<sup>2</sup>  
Balkon(6,96 m<sup>2</sup> anteilig 35%) 2,44 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche gesamt 40,98 m<sup>2</sup>

**VERMIETUNG**  
Ginea Immobilien  
office@ginea.at +43 316 42 60 60  
Ruster Immobilien  
median@ruster-stmk.eu +43 316 908 900 690

**www.median-graz.at**

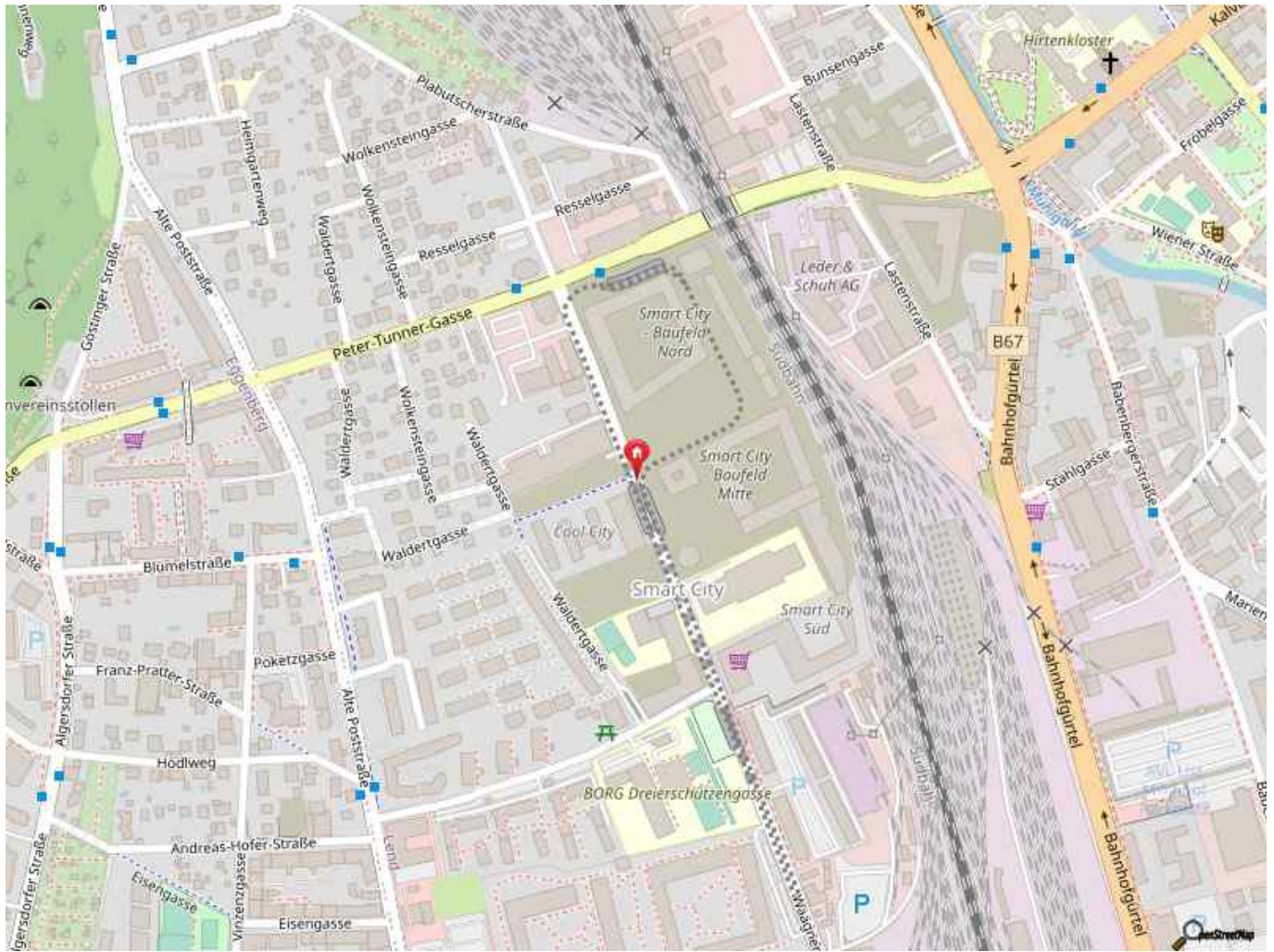
Ein Projekt von  
**ERSTE IMMOBILIEN**

**TOP 0-29**

N

0 1 2 5  
M 100

Die in der Projektbeschreibung angegebene Planung ist ein unverbindliches Angebot. Die Details sind im Grundrissplan festzulegen. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.



## Objektbeschreibung

Informieren Sie sich gleich auf unserer Projekthomepage [www.median-graz.at](http://www.median-graz.at)

Diese tolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4ten Stockwerk und bietet auf ca. 40,98 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiges Wohn-Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon mit rd. 6,8 m<sup>2</sup>

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über hochwertige Parkettböden und bestechen durch ihre großartige Raumaufteilung sowie den großzügigen Freiflächen. Zusätzlich dürfen sich die Mieter des Medians über eine exklusive Einbauküche samt hochwertiger Geräte freuen. Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inbegriffen.

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten, Kühlkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### ZUKUNFTSORIENTIERTE ENERGIELÖSUNGEN:

Die Wohnung wird mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen über Fußbodenheizung beheizt und gekühlt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Energieeffiziente und ressourcenschonende Technologien schaffen höchste Lebensqualität. Als besonderes Highlight genießen die Bewohner der Anlage im Sommer eine Fassadenkühlung durch adiabatische Wasserzerstäubung.

### PARKEN:

Optional besteht die Möglichkeit einen Parkplatz in der Tiefgarage anzumieten:

### Lage und Infrastruktur:

Inmitten des neuen Stadtquartiers SmartCity“ gelegen, bietet das Projekt Median seinen Bewohnern ein innovatives Gesamtkonzept. Flexible und umweltschonende Mobilitätslösungen sowie erneuerbare Energien stehen im Fokus der Belegung des ehemaligen Industriegebiets nördlich des Grazer Hauptbahnhofs. Mit der neugeschaffenen Verlängerung der Straßenbahnlinie 6 ins Zentrum des Areals, wurde eine direkte Anbindung zum Grazer Stadtzentrum sowie dem linken Murufer realisiert. Das Naherholungsgebiet Plabutsch sowie verschiedene Wander- und Spazierwege laden zur Erholung im Grünen ein.

Mietbeginn:  
ab sofort

Mietdauer:  
Auf 5 Jahre befristet

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.