

## **TRAUM TERRASSE - Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung nahe der Mur im Bezirk Lend**



**Objektnummer: 2925**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,04.Bez.:Lend
Baujahr:	1988
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	846,63 €
Kaltmiete (netto)	552,20 €
Kaltmiete	668,63 €
Betriebskosten:	116,43 €
Heizkosten:	92,62 €
USt.:	85,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**











## Objektbeschreibung

**Heimkommen und wohlfühlen** - so lautet das Motto in dieser **zentral gelegenen und dennoch ruhigen 2,5-Zimmer-Wohnung** im Grazer Bezirk Lend!

Durch die **Ausrichtung** der Räume **nach Südwesten** genießt die Wohnung **ganztägiges Sonnenlicht**. Der **clevere Grundriss** sorgt für eine **optimale Raumnutzung** und lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung **Ihres neuen Zuhauses** viel Spielraum.

Der Flur bietet genügend Platz für die Garderobe und übernimmt die Rolle des zentralen Verteilers, von dem aus **alle Räume separat begehbar** sind. Besonders hervorzuheben ist die **vom Wohnraum getrennte Küche** mit Platz für den eigenen Essbereich. Als weiteres **Highlight** darf die **großzügige Terrasse** bezeichnet werden, welche sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer begehbar ist.

Die **frisch sanierte Wohnung** eignet sich ideal als **Single- oder Pärchenwohnung** und ist auch **WG-tauglich**.

Je nach Verfügbarkeit können auch ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) zusätzlich angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken.

Ein **überdachter Fahrradabstellbereich** und ein **sehr ruhiger Innenhof** rundet das Angebot ab. Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie **fußläufig** den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Im Mietpreis **von rd. 847,- €** sind Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten! Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive Immobilie persönlich zu erleben!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap