

**GRAZER BESTLAGE : Geräumige 2-Zimmer-Wohnung mit
sonnigem Balkon in Waltendorf - Tiefgarage optional!**



Objektnummer: 8374/94

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Teichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Gesamtmiete	830,00 €
Kaltmiete (netto)	593,04 €
Kaltmiete	752,23 €
Betriebskosten:	159,19 €
Heizkosten:	77,77 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inklusive Betriebs- und Heizkosten €830,- Tiefgarage optional: €80,-/Monat

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



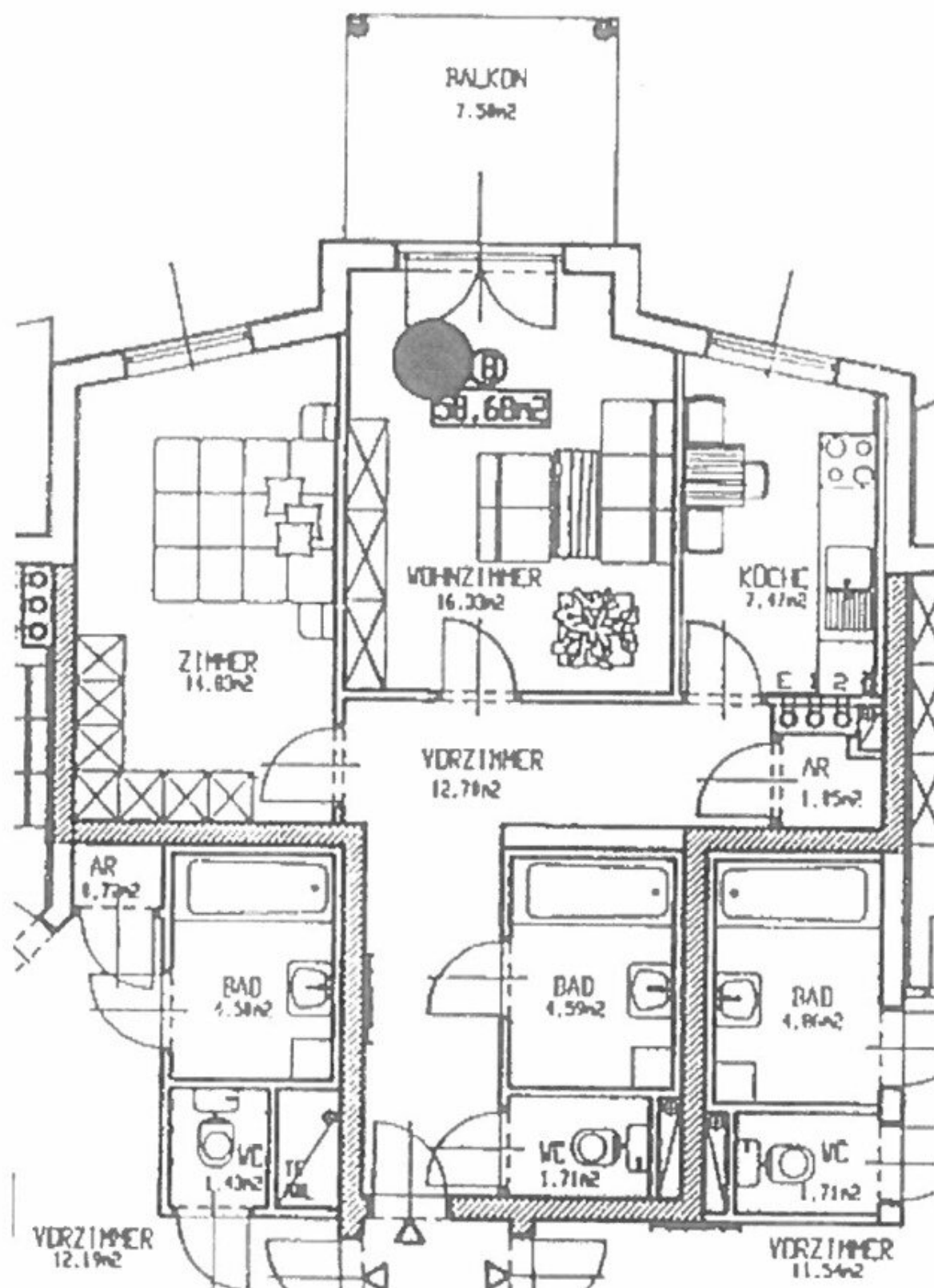












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Wohntraum:

Inmitten des beliebten **Grazer Bezirks Waltendorf** erwartet Sie diese charmante, lichtdurchflutete Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Auf fast 60m² Wohnfläche erleben Sie modernes Wohnen in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt - und das Beste daran? Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar!**

Das Herzstück der Wohnung ist der **großzügige Wohn-Koch-Essbereich**, der Ihnen viel Raum für gemeinsames Kochen, gemütliche Abende und ungestörte Stunden bietet. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein **geräumiges Schlafzimmer**, einen praktischen Vorraum, ein Bad mit **Badewanne** und Waschmaschinenanschluss und ein separates WC. Der zusätzliche **Speis** sorgt für Komfort und Ordnung, indem er reichlich Platz für Ihre Vorräte bietet.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie draußen: Der rund 8m² große **Balkon mit Südwestausrichtung** lädt zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein. Ob beim Frühstück in der Morgensonne, bei einem guten Buch am Nachmittag oder beim gemeinsamen Abendessen unter freiem Himmel – dieser überdachte Balkon ist Ihre **persönliche Wohlfühloase**, unabhängig vom Wetter.

Komfort, der überzeugt:

- Ihr persönliches **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.
- Die hauseigene **Tiefgarage** ermöglicht Ihnen optional einen sicheren Parkplatz (€ 80,- monatlich).

Lage, die begeistert:

Waltendorf gehört nicht ohne Grund zu den **gefragtesten Wohngegenden** von Graz. Hier wohnen Sie **ruhig und grün**, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Banken und Bildungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle liegt nur einige Schritte entfernt. Wenn Sie gerne Zeit im Freien verbringen, kommen Sie hier voll auf Ihre Kosten: In der Umgebung laden mehrere Parks oder Wälder zu entspannenden Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur ein.

Lassen Sie sich begeistern!

Wir laden Sie herzlich ein, diese wunderschöne Wohnung bei einer Besichtigung persönlich zu erleben. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap