

# Graz-Waltendorf-moderne 3 Zimmer Traumwohnung in Top Lage- großer Balkon - Provisionsfrei



GRAZ -WALTENDORF-3 ZIMMERTRAUM



BALKON

GARTENNUTZUNG

PROVISIONSFREI

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986273**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obere Teichstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1990
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	782,17 €
Kaltmiete	999,00 €
Betriebskosten:	216,83 €
Infos zu Preis:	

Miete versteht sich inkl. BK zzgl Strom/HK ca. 150,-- Euro

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Wohnung wird teilmöbliert vermietet und besticht zum einen durch ihre absolut ruhige und sonnige Lage als auch durch die vielen Extras. Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Gäste WC
- Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne, Dusche, Bidet
- großzügiger Wohn-Essbereich
- modern ausgestattete Küche mit Cerankochfeld, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Mikrowelle, Waschmaschine
- Zimmer
- Zimmer
- Abstellraum
- 9 m<sup>2</sup> südwest Balkon
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- auf Wunsch kann ein Tiefgaragenplatz um 70,-- Euro/Monat zugemietet werden

Die Ausstattung der Wohnung bezaubert durch:

- modern eingerichtetes Schlafzimmer mit Wandschränken und einem großzügigen Doppelbett
- Wohnbereich mit hochwertiger Couch, neuem Esstisch mit 4 Stühlen - auf Wunsch kann auch der Fernseher übernommen werden
- komplett ausgestattete Einbauküche
- Vorraum mit hochwertigen Möbeln
- Parkettböden im Wohnbereich
- Fliesenbelag in den Naßbereichen
- Faltrölläden
- Infrarotheizung

Haustiere sind nach Absprache erlaubt

Mietbeginn nach Vereinbarung

Kaution 3 BMM

Befristung 3 Jahre

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, der wunderschönen Hauptstadt der Steiermark! Diese Wohnung befindet sich in einer erstklassigen Lage, in der beliebten Gegend von Graz-Waltendorf. Auf der 1. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, bietet sie Ihnen nicht nur einen traumhaften Wohnraum, sondern auch eine ideale Verkehrsanbindung und eine perfekte Infrastruktur.



Mit einer Fläche von 78m<sup>2</sup> verteilt auf 3 geräumige Zimmer sowie einer Küche, bietet diese Etagenwohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Beste daran? Sie wurde vollständig saniert und erstrahlt in neuem Glanz! Der offene Wohn- und Essbereich ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet und bietet dank großer Fensterflächen viel Tageslicht. Von hier aus gelangen Sie auf die gemütliche Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden mit einem herrlichen Grünblick verbringen können.

Auch die Küche lässt keine Wünsche offen. Sie ist modern und funktional eingerichtet und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Ob Sie ein leckeres Frühstück zubereiten oder ein mehrgängiges Abendessen kochen möchten, hier haben Sie ausreichend Platz und alle notwendigen Utensilien zur Hand. Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet und bietet somit alles, was Sie für Ihr persönliches Wellness-Erlebnis benötigen.

Der Südwestbalkon/Terrasse ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen und den Sonnenuntergang zu genießen. Hier können Sie auch Ihre grünen Daumen unter Beweis stellen und sich an einem kleinen Kräuter- oder Gemüsegarten erfreuen.

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie Bus und Straßenbahn, sind Sie in kürzester Zeit im Stadtzentrum oder anderen Teilen von Graz. Auch Supermärkte, Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe zu finden. Für einen entspannten Einkaufsbummel steht Ihnen das nahe gelegene Einkaufszentrum zur Verfügung.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die modernes Wohnen in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage suchen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause in Graz präsentieren zu dürfen!

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.750m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap