

## 2-Zimmerwohnung mit Balkon!



Balkon

**Objektnummer: 141/81545**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz-Neuhart
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	41,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Gesamtmiete</b>	613,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	464,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,41 €
<b>USt.:</b>	55,81 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

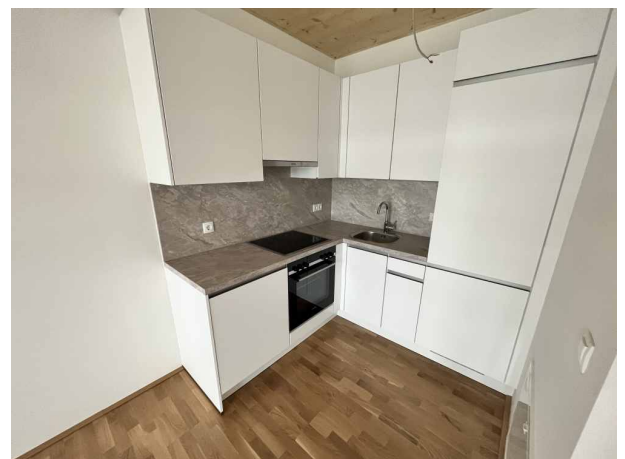
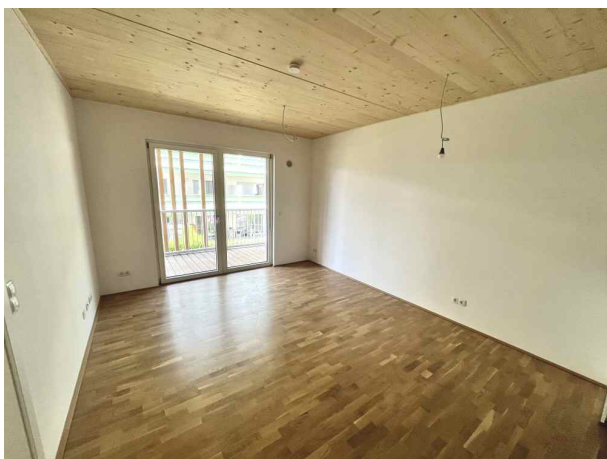
## Ihr Ansprechpartner



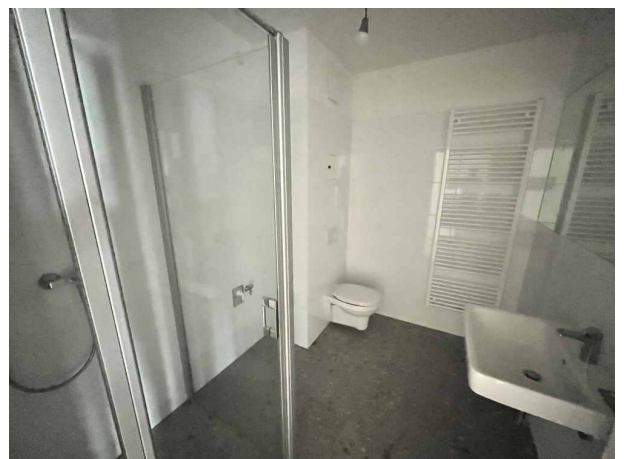
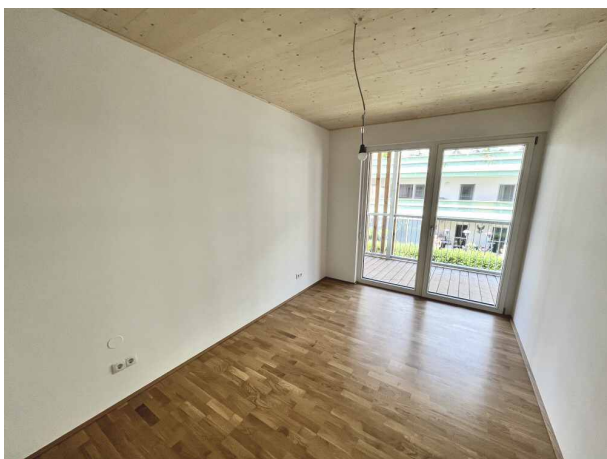
**Florian Schwarzenberger**

Rustler Immobilientreuhand

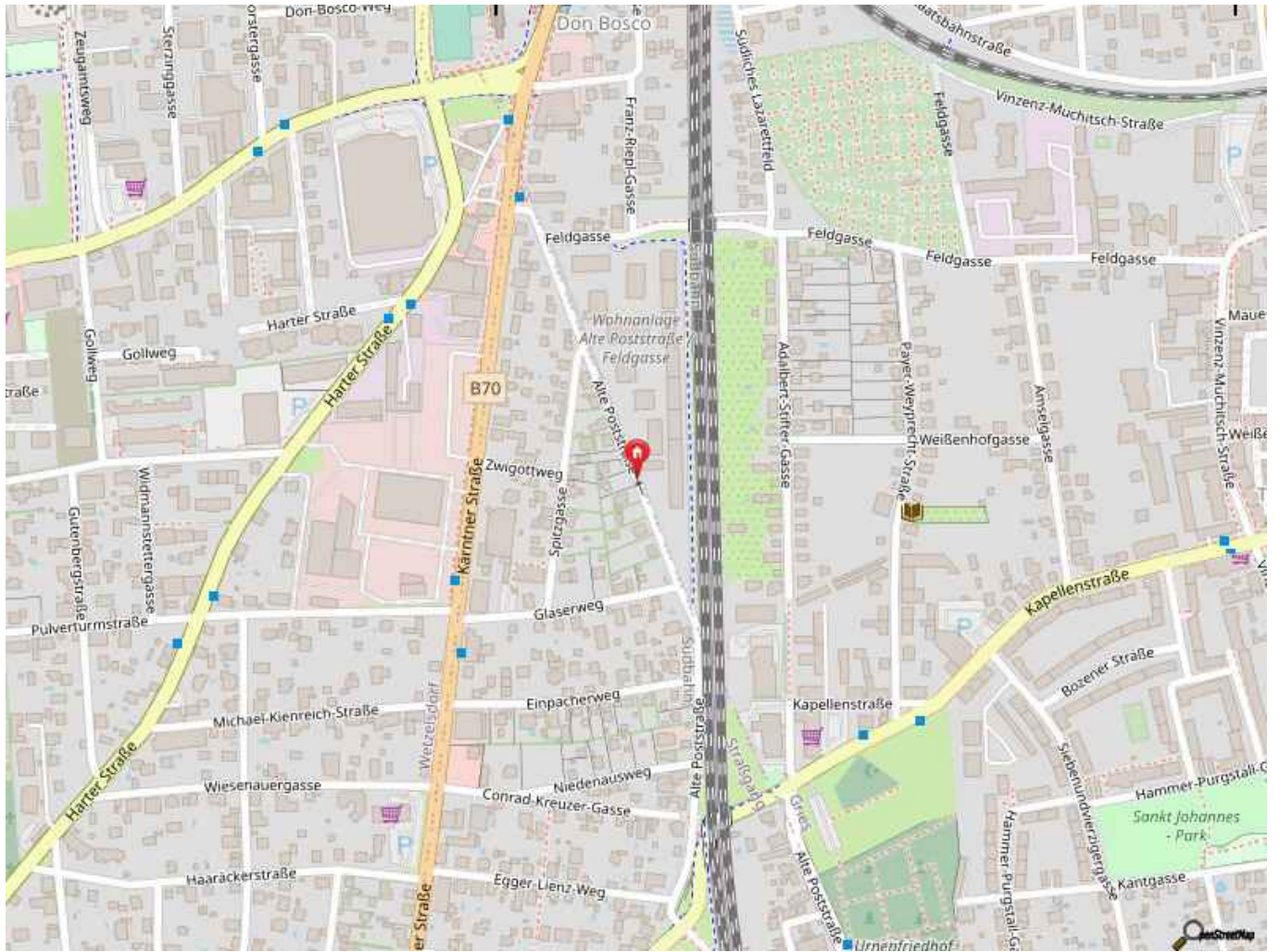
T +43 316 908900 702













## Objektbeschreibung

Inmitten des neuen Wohnviertels an der Alten Poststraße befindet sich diese elegante Neubauwohnung. Aufgrund nachhaltiger und hochwertiger Bauweise wird hier hohe Wohn- und Lebensqualität geboten.

Die Top A09 befindet sich im 1. OG verfügt über ca. 41,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche und gliedert sich in einen Vorraum, eine Wohnküche, 1 weiteres Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Toilette und Waschmaschinenanschluss.

Weiters verfügt die Wohnung über einen Balkon mit ca. 14,21 m<sup>2</sup> (Ausrichtung Norden)  
Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

### Details und Highlights:

- Separat begehbarer, absperrender Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- Fernwärme mit Fußbodenheizung
- TV-Verkabelung und SAT-Anlage
- Vorbereitung für Klimatisierung

### weitere Informationen:

Im Fahrradabstellraum ist ein Fahrradserviceschrank inkl. geeignetem Werkzeug sowie Kompressor mit Ventiladapter vorhanden.

Fahrradservicetage werden zweimal jährlich angeboten und diese Kontrolle und kleine Servicearbeiten sollen kostenlos sein (die Kosten für anstehende Reparaturen und Ersatzteile sind vom Fahrradeigentümer selbst zu bezahlen)

### Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus:

Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer.  
Heizkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### Lage und Infrastruktur:

Neben einer sehr guten Verkehrsanbindung bietet eine Vielzahl an Nahversorgern, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, wie etwa die FH Joanneum, ein attraktives Infrastruktur-Angebot in unmittelbarer Nähe.

Durch seine Lage bietet die Alte Poststraße viel Raum für Erholung und kulturelle Aktivitäten.

### Verkehrsanbindung:

Haltestellen der Buslinien 33, 32 sowie der Don-Bosco Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Radwege (HR9 sowie HR11) befinden sich direkt am Wohnviertel.

### Mietbeginn:



ab sofort

**Mietdauer:**

auf 3,5 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.