

**Nur 20 min. von Graz entfernt: Idyllische  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Außenbereich!**



**Objektnummer: 8257/156**

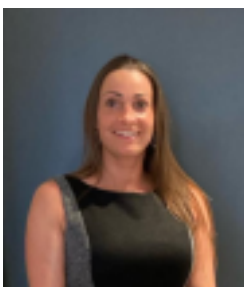
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grötsch
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 239,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	850,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

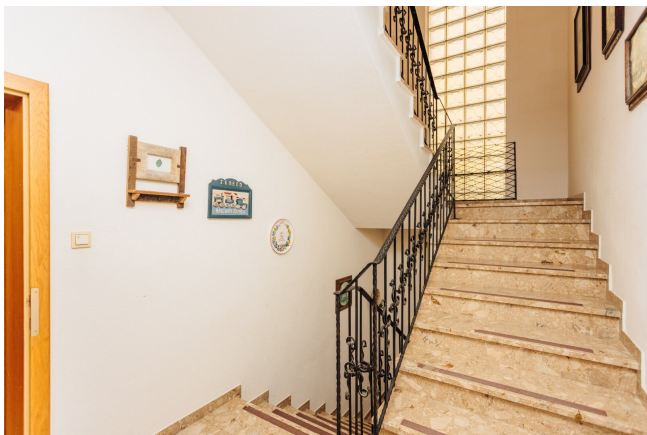
Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8042 Graz



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO











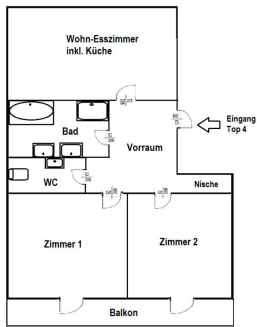




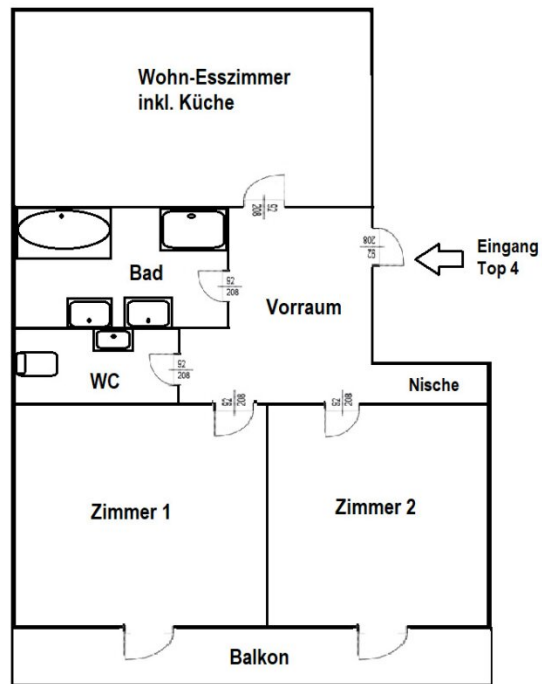








Skizze 1. OG Top 4



Skizze 1. OG Top 4

## Objektbeschreibung

Genießen Sie hierorts die Naturverbundenheit und den großartigen Blick in die Weite, nur 20min von Graz entfernt!

Diese ruhig gelegene 3-Zimmer Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine idyllische Umgebung, sondern auch einen atemberaubenden Panoramablick auf die schneebedeckte Koraple. Gelegen in einem Haus mit nur drei Wohneinheiten, genießen Sie absolute Privatsphäre und Ruhe im ersten Obergeschoss.

Betritt man die Wohnung, wird man von einem großzügigen Vorraum empfangen, der den perfekten Einstieg in Ihr neues Zuhause bietet. Die beiden geräumigen Zimmer verfügen jeweils über einen Zugang zum rund 10m<sup>2</sup> großen Balkon, von dem aus Sie die malerische Landschaft in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnküche lädt zum geselligen Beisammensein ein und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch und ein Wohnzimmersofa. Das große Badezimmer verwöhnt Sie mit einer Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken, während das separate WC mit Gästewaschbecken, für zusätzlichen Komfort sorgt.

Als besonderes Highlight steht Ihnen zur allgemeinen Nutzung ein herrliches Platzerl im Freien zur Verfügung, das sich ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft eignet.

Trotz der ruhigen Lage sind Sie dank der nur 5 Minuten entfernten Autobahnauffahrt der A9 optimal angebunden und erreichen mühelos sämtliche Annehmlichkeiten der Umgebung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Zuhause inmitten dieser traumhaften Naturkulisse!

(Die monatlichen **Gesamtkosten inkl. Strom und Heizung** - die sich jedoch stets nach tatsächlichem Verbrauch richten - beliefen sich bisher auf rund **€ 1.060,-**)

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 <750m

Apotheke <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.750m

Kindergarten <6.250m

Höhere Schule <9.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <3.250m

Geldautomat <3.250m

Post <3.250m

Polizei <6.250m

### **Verkehr**

Bus <1.250m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap