

**ZENTRALE LAGE I GENERALSANIERT I SEHR RUHIG I  
TERRASSE + BALKON I SÜDAUSRICHTUNG I KFZ -  
GARAGE I NEUE KÜCHE I BADEWANNE I GROßER  
EIGENGARTEN I LUFTWÄRMEPUMPE I**



**Objektnummer: 37856**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

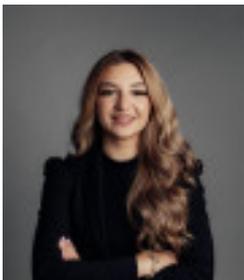
Adresse	Friedrich-Schnideritsch-Straße 31
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	113,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.190,00 €
Kaltmiete (netto)	1.050,00 €
Kaltmiete	1.190,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Infos zu Preis:	

Gesamtmiete inkl. BK & Ust. // Strom u. Heizung extra Garage: 60 EUR

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



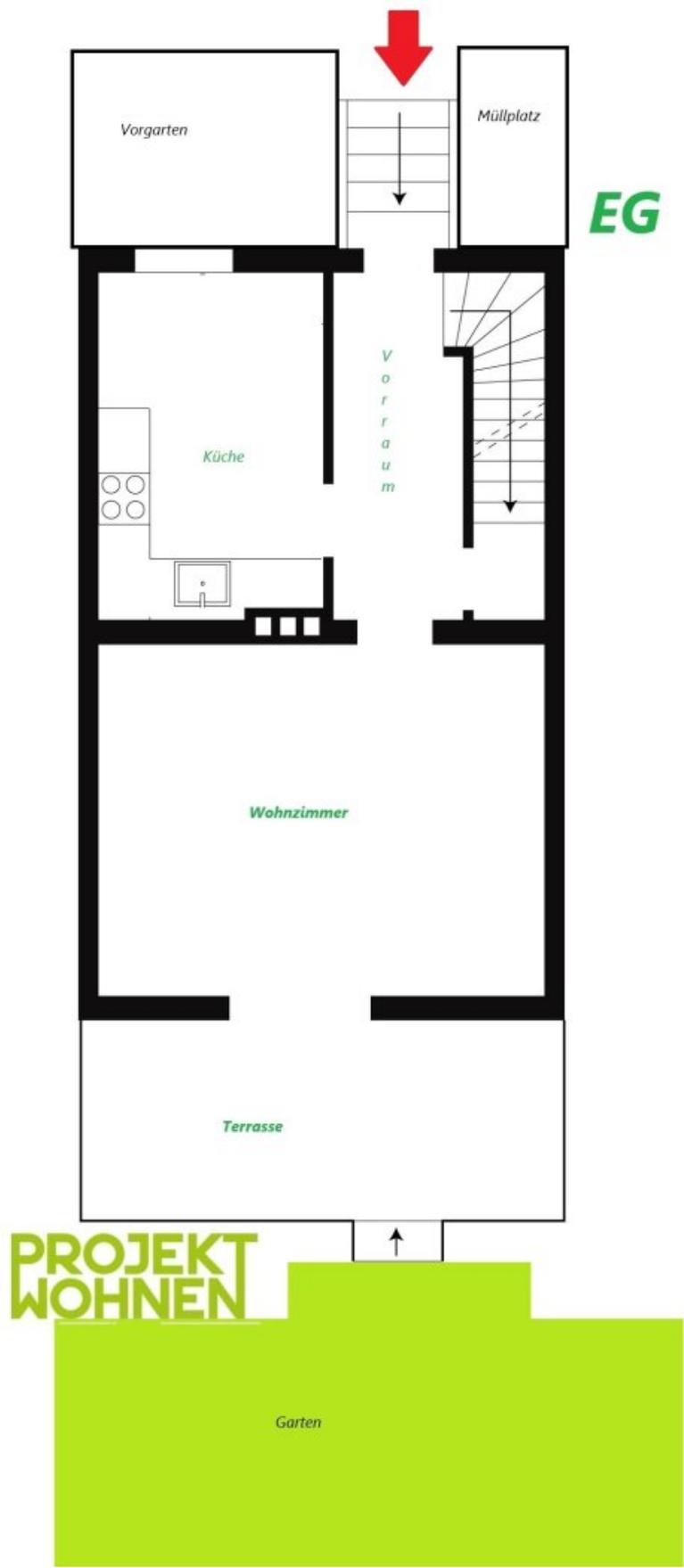




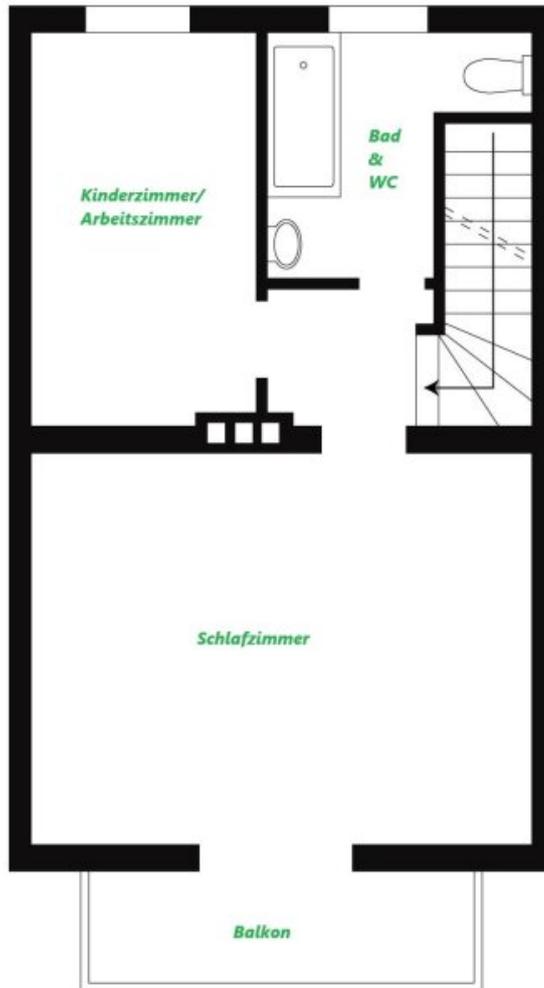






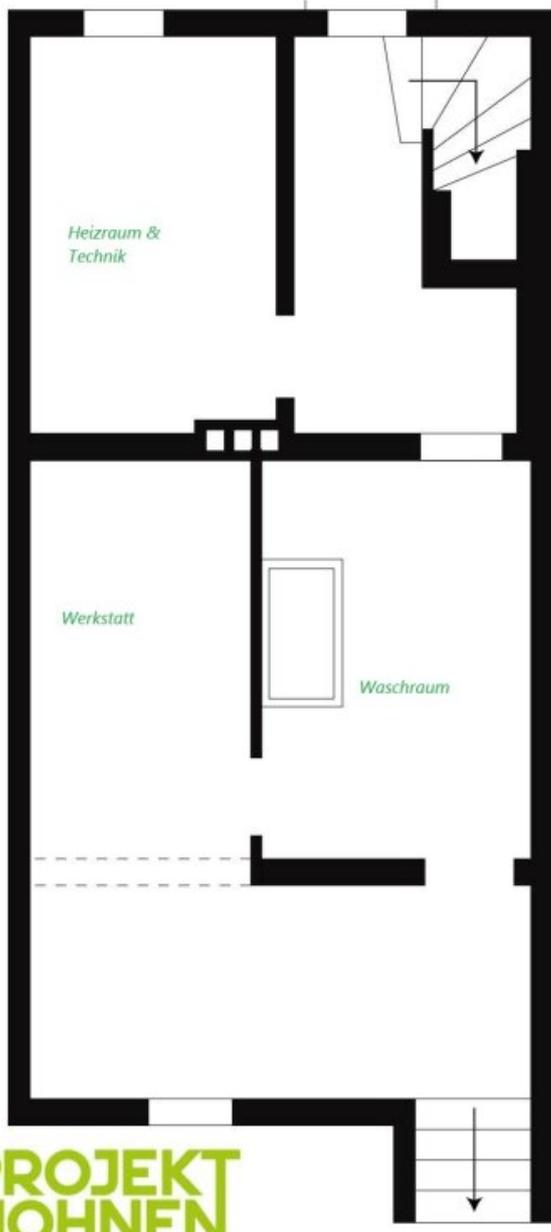


OG



PROJEKT  
WOHNEN

**KG**



**PROJEKT  
WOHNEN**



Garten

# Objektbeschreibung

## Traumhaftes Reihenhaus für Ihre Zukunft – Verfügbar ab 1. März 2025

### Highlights dieses Schmuckstücks:

- **Bezugsbereit ab 1. März 2025:** Planen Sie Ihre Zukunft in einem vollsanierten Zuhause.
- **Generalsaniert:** Neue Fenster, neue Böden, neues Heizsystem uvm.
- **Lichtdurchflutete Räume auf zwei Etagen:** Genügend Platz für Singles, Paare oder Familien.
- **Großer Vorraum mit moderner Einbauküche:** Ihre kulinarischen Träume werden hier wahr.
- **Geräumiges Wohnzimmer mit Terrasse und Garten:** Perfekt für gesellige Stunden im Freien.
- **Zwei Schlafzimmer im Obergeschoss:** Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Süd-Balkon.
- **Zusätzlicher Komfort durch Keller mit Dusche und WC:** Ideal nach einem Sommertag im Garten.
- **Effizientes Heizsystem:** Neue Luftwärmepumpe mit exzellenter Energieeffizienzklasse.

### Ein Zuhause zum Verlieben

Dieses liebevoll generalsanierte Reihenhaus lädt ab dem 1. März 2025 dazu ein, Ihr

persönliches Wohnglück zu werden. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Vorraum, der direkt in die modern ausgestattete Einbauküche führt. Hier treffen Funktionalität und zeitloses Design aufeinander, was jeden Kochabend zu einem Genuss macht.

Vom Vorraum gelangen Sie weiter in das gemütliche Wohnzimmer, das durch seine Weitläufigkeit und den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse beeindruckt. Die weitöffnende Tür schafft einen fließenden Übergang in den liebevoll gestalteten Garten – ein Paradies für alle, die gerne im Freien entspannen oder gärtnerische Ambitionen verfolgen.

Das Obergeschoss besticht durch zwei geräumige Schlafzimmer, die Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Hauptschlafzimmer punktet mit einem direkten Zugang zum Süd-Balkon, der Ihnen sonnige Morgenstunden verspricht. Das Badezimmer mit Badewanne und WC bietet einen Rückzugsort für Entspannung und Wellness.

Besonders praktisch: Der große Keller, der nicht nur aus einem Stauraumbereich besteht, sondern auch mit einer eigenen Dusche und einem WC ausgestattet ist – ideal, wenn Sie an warmen Tagen den Garten genießen und danach schnell erfrischen möchten. Zusätzlich bietet der Keller Platz für Hobbys und handwerkliche Projekte und ermöglicht einen direkten Zugang in den Garten.

Dank des neu installierten Heizsystems mit moderner Luftwärmepumpe profitieren Sie von einer umweltfreundlichen und effizienten Heizlösung, die Ihr Zuhause zu jeder Jahreszeit angenehm warm hält.

Das Reihenhaus verfügt außerdem über eine eigene Garage, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug. So haben Sie immer einen praktischen und wettergeschützten Stellplatz.

## **Wir freuen uns auf Sie!**

Zögern Sie nicht, dieses wunderschöne Reihenhaus zu besichtigen und sich selbst ein Bild von seinen Vorzügen zu machen. Wir stehen Ihnen für weitere Anfragen gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause persönlich 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 <450m

Apotheke <900m  
Klinik <4.950m  
Krankenhaus <2.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <600m  
Universität <5.175m  
Höhere Schule <5.400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <700m  
Bäckerei <850m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <875m  
Bank <875m  
Post <1.025m  
Polizei <2.375m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <1.675m  
Autobahnanschluss <600m  
Bahnhof <625m  
Flughafen <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap