

## **Exklusive Erstbezugswohnung mit Balkon und Blick auf den Schlossberg**



Wohnen/Essen

**Objektnummer: 7314/470**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Gesamtmiete</b>	1.197,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	974,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.088,31 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,31 €
<b>USt.:</b>	108,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9

















## Objektbeschreibung

Diese exklusive Erstbezugswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Auf großzügigen 76,90 m<sup>2</sup> erwarten Sie drei helle Zimmer: ein einladender Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum. Der Balkon bietet zudem einen traumhaften Blick auf den Schlossberg, während Sie aus den beiden weiteren Zimmern einen herrlichen Blick in den begrünten Park genießen können.

Die abgehängte Decke mit integrierten Lichtspots schafft ein stilvolles Ambiente, während der Aufzug im Haus zusätzlichen Komfort bietet. Sämtliche Fenster sind mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet, die höchsten Wohnkomfort garantieren.

Erleben Sie modernes Wohnen in einer der beliebtesten Lagen von Graz – nur wenige Schritte vom beliebten Lendplatz entfernt!

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnen/Essen
- Balkon
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer

Der Mietpreis von € 1.197,14 versteht sich inklusive Betriebskosten und anteiliger Mehrwertsteuer.

Heizkosten und Strom werden gesondert verrechnet.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap