

## **Herrliche 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia und perfekter Anbindung**



**Objektnummer: 5971/4927**

**Eine Immobilie von Immotura Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	634,73 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	424,92 €
<b>Kaltmiete</b>	571,12 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,20 €
<b>USt.:</b>	63,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Hr. Trabi**

Immotura Consulting GmbH  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

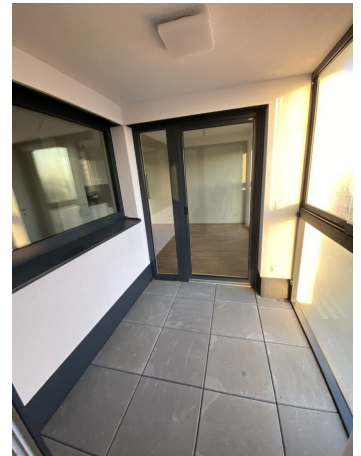
H +436645009210

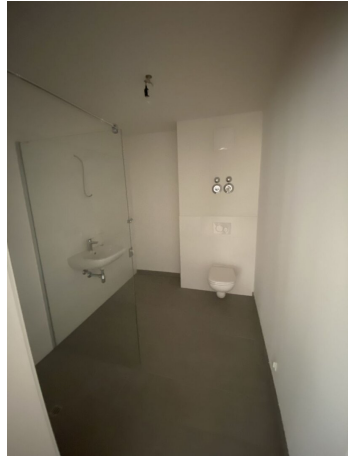
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## TOP 34/ 2. OBERGESCHOSS

Wohnfläche: 43,47 m<sup>2</sup> KA: 1 Stk.  
Loggia: 3,85 m<sup>2</sup>

01. Abstell: 2,74 m<sup>2</sup> 03. Zimmer: 10,87 m<sup>2</sup>  
02. Bad/WC: 5,39 m<sup>2</sup> 04. WO|KÜ|ES: 24,47 m<sup>2</sup>







# Objektbeschreibung

**BEZUGSFERTIG: ab sofort!**

**Weitere Informationen unter: +43 664 500 92 10**

**Bruttomiete inkl. Betriebskosten und Tiefgaragenparkplatz € 634,61**

**Strom + Heizung extra!**

Die Wohnanlage All in One befindet sich in Graz-Gösting in der Wiener Straße Ecke Ibererstraße. Hier befindet man sich direkt am Puls der Stadt und dennoch mit einem Fuß im Grünen. Dank zeitgemäßer Infrastruktur und maximaler Wohnqualität verschmelzen hier Leben, Wohnen und Arbeiten zu einem Ganzen. Die 67 Wohnungen weisen ideale Grundrisse auf und verfügen alle über eine moderne Einbauküche, sowie Balkon oder Loggia. Insgesamt fügt sich der Komplex ideal in das Areal ein.

Innerhalb kürzester Zeit gelangen Sie von hier aus in das Grazer Zentrum, auf die Autobahnen, zum Flughafen Graz sowie zum Hauptbahnhof. Durch die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz lässt sich die gesamte Stadt Graz auch ohne eigenes Fahrzeug erreichen. Die Bushaltestelle ist über einen kurzen Fußweg in einer Minute erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden Sie auch alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf, wie zum Beispiel ein Einkaufszentrum, Schulen und medizinische Versorgung. Auch das Naherholungsgebiet Plabutsch ist in Kürze erreichbar.

## AUSSTATTUNG

- Neubauwohnungen mit Balkon oder Loggia
- moderne Einbauküche, bad- und Sanitärausstattung
- Eichenparkettböden
- Kunststoff-Fenster mit Isolierglas und Jalousien
- Fußbodenheizung, Fernwärme
- zentrale SAT-Anlage

- Lift, Tiefgarage, Parkplatzflächen, Fahrradabstellplätze
  
- Innenhof und Kinderspielplatz

### **Weitere Informationen unter +43 664 500 92 10**

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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap