

## Familientraum in Ruhelage mit Loggia und Balkon in Mariagrün



Diele

**Objektnummer: 7314/474**

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

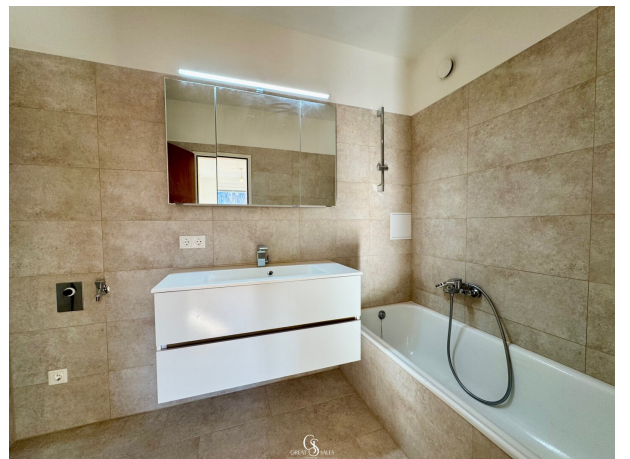
## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Gesamtmiete</b>	1.497,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	975,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.173,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	197,42 €
<b>Heizkosten:</b>	155,58 €
<b>USt.:</b>	168,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

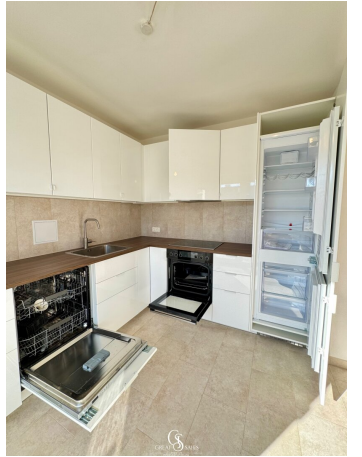






















## Objektbeschreibung

Erstbezug nach Kernsanierung!

Diese Drei-Zimmer Wohnung mit extra Küche, Essdielenbereich, einer Loggia und einem Balkon befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse am Fuße des Rosenbergs in der sehr begehrten Wohngegend in Graz-Mariagrün.

Die im 2. Stock mit Aussichtslage situierte Wohnung ist bereits vor dem Hauseingang barrierefrei zugänglich und bequem mit einem Lift zu erreichen.

Sie bietet außerdem sehr helle und großzügige Wohnräume mit einem gut durchdachten Grundriss.

Die nach Westen und Südosten ausgerichteten Räume mit Blick in den Garten, bieten eine herrliche Morgensonne sowie auch Nachmittags- und Abendsonne und garantieren absolute Ruhe.

Aufgrund der tollen Aufteilung wäre die Wohnung als Dreier-WG optimal zu nutzen, aber auch Pärchen bzw. Familien mit Kindern sowie auch Senioren sind herzlich willkommen.

Die gesamte Wohnung wurde komplett kernsaniert!!

- **Neu saniert wurde:**
- Parkett in den Wohnräumen
- Fliesen im Vorraum, Küche, Bad und WC
- komplette Bad- und WC Ausstattung
- alle Wände wurden neu ausgemalen
- neue abgehängte Decken mit modernen Lichtspots im Wohnzimmer, Vorraum und Eingangsbereich
- neue Top Küchenausstattung mit sämtlichen Elektrogeräten

- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Nagelneue Innentüren in weiß gehalten und neue Beschläge werden ebenso noch eingebaut.

### **Raumaufteilung:**

- Eingangsbereich/Garderobe
- Küche mit Zugang zum Balkon
- Drei getrennt begehbare, großzügige Zimmer
- separate Diele als großzügigen Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken mit Verbau und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Vorraum/Gang
- Abstellraum
- Loggia
- Balkon

KFZ-Abstellplätze sind vor dem Haus auf dem Allgemeinflächen ausreichend vorhanden. Weiters ist auch ein Kellerabteil der Wohnung zugehörig.

Ein Fahrrad-Abstellraum und ein Waschraum mit Waschmaschinen-Nutzung stehen zur allgemeinen Verfügung. Auch ein gemeinschaftlicher Gartenbereich mit einem Kinderspielplatz ist vorhanden.

Die Werte des Energieausweises sind für das gesamte Objekt. Geringe Heizkosten, da im Objekt darunter und darüber gut geheizt wird!

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap