

## **Sonniger WOHNTRAUM mit großer TERRASSE!**



**Objektnummer: 5420/6156**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Gesamtmiete</b>	770,03 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	575,25 €
<b>Kaltmiete</b>	692,47 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,20 €
<b>USt.:</b>	77,56 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige Kosten = Betriebskosten Parkplatz

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

**Viel Licht, moderne Ausstattung und eine große sonnige Terrasse - das erwartet Sie in dieser neuwertigen Wohnung.**

Dieser sonnige Wohnraum besticht durch die **offene und intelligente Raumaufteilung**.

Die **großzügigen und modernen Fensterflächen** sorgen für Tageslicht rund um die Uhr.

Die extra **hohen Räume (über 3,2 Meter)** verleihen der Wohnung einen **besonderen Charakter und ein angenehmes Raumgefühl**.

Der Wohn- Essbereich ist das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit seiner Größe und mit Zugang zur neuwertigen Küche, der Terrasse sowie dem Schlafzimmer.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls sehr gut geschnitten, hell und bietet einiges an Platz für Bett, Kleiderschrank und Regale.

Ihr neues Badezimmer ist **modernsten und zeitlos** ausgestattet. Die randlose **Walk-In Dusche** veredelt das Ambiente im Bad. Dank dem großen Fenster können Sie nach einer heißen Dusche gut lüften.

Das Highlight Ihres neuen Zuhauses ist die über **20 m<sup>2</sup> große Terrasse**. Genießen Sie hier angenehme Stunden im Freien und laden Sie gerne Freunde und Familie zum angenehmen Beisammensein ein. Hier fühlt sich jeder wohl.

Beheizt wird die gesamte Wohnung mittels **Fußbodenheizung**. Des Weiteren ist Ihrer Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Einen fixen Parkplatz können Sie **optional** dazu mieten.

Jetzt sind Sie neugierig geworden? Dann verlieren Sie keine Zeit und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter [+43 676 3646748](tel:+436763646748). Wir freuen uns auf Ihren Anruf. Eva Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <4.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap