

**Stilvolle Galerie-Wohnung mit Terrasse und Innenhoflage  
– provisionsfrei!**



**Objektnummer: 8257/178**

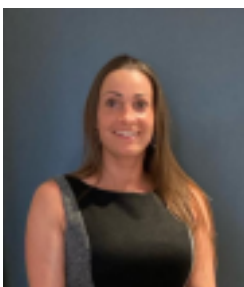
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alte Poststraße 98
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	850,00 €
Kaltmiete	850,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4  
8042 Graz



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

















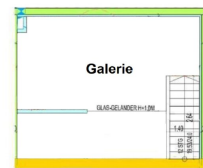








Skizze Ebene 1



Skizze Ebene 2 - Galerie

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne und ruhige 50m<sup>2</sup> große Galerie-Wohnung, die in den Innenhof ausgerichtet ist. Sie befindet sich im dritten und obersten Liftstock eines modernen Wohnhauses und überzeugt mit zahlreichen Raffinessen.

Vollkommen durchdacht aufgeteilt, sorgt die helle Wohneinheit für ein einzigartiges Wohnerlebnis, welches sowohl durch die hohen Räume gewonnen wurde – was ein großzügiges Raumgefühl verschafft - als auch durch die herrliche Terrasse mit Weitblick, die ein besonderes Plätzchen an der Sonne bietet.

Für Bequemlichkeit, Stil und hohen Komfort in dieser modernen Wohnanlage, sorgt Barrierefreiheit in allen Geschossen, die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, eine Klimaanlage, elektrische Raffstores zur bequemen Beschattung, stilvolle Glasgeländer an den Terrassen und ein Tiefgaragenparkplatz bei Bedarf.

Im Inneren empfängt Sie ein Vorraum mit einem angenehmen Plätzchen für Ihre Garderobe. Von hier aus gelangen Sie auch zum Badezimmer, welches mit einem WC und einer eleganten Go-In-Dusche versehen wurde. Der geräumige Wohn-Essbereich mit Stiegenaufgang zur Galerie und dem etwas abgegrenzten Küchenbereich vermittelt ein Wohnerlebnis der besonderen Art und verschafft ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Die Terrasse, die direkt an den Wohn-Essbereich grenzt, bietet auf rund 12m angenehm viel Platz, für Esstisch und Sonnenliegen.

Über den Stiegenaufgang gelangen Sie zur Galerie und ob Sie sich hier einen großartigen Schlafplatz, an dem Sie dem prasselnden Regen auf den Dachflächenfenstern entspannt lauschen können oder sich ein gemütliches Wohnzimmer einrichten, bleibt ganz Ihnen überlassen.

Ein sicherer Platz für Ihr Auto kann in der hauseigenen Tiefgaragenplatz angemietet werden, oder nutzen Sie kostenschonend die grüne Zone-Parkflächen in der ruhigen Seitenstraße.

Die Lage dieser Wohnung ist besonders beliebt, da sie eine perfekte Kombination aus guter

Anbindung an städtische Infrastrukturen und Erholung im Grünen bietet.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**\*\*Heizkosten:**

Kostenangaben (€ 850.- inkl. BK und USt.) zzgl. Heizkosten (bisher € 100,- inkl. 20% USt.) zzgl. Stromkosten (bisher € 30.- inkl. 20% USt.) Diese werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <725m

Krankenhaus <625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <50m

Universität <650m

Höhere Schule <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m

Bäckerei <625m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <750m

Polizei <775m

**Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <300m

Autobahnanschluss <4.750m

Bahnhof <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap