

**STIFTINGTAL: Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit mehreren Balkonen, Panoramablick und wunderschönem Allgemeingarten**



**Objektnummer: 8374/114**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Stiftingtalstraße 340            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 78,05 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 4                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,52                         |
| Gesamtmiete                   | 1.187,46 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 777,77 €                         |
| Kaltmiete                     | 991,63 €                         |
| Betriebskosten:               | 213,86 €                         |
| Heizkosten:                   | 78,05 €                          |
| USt.:                         | 117,78 €                         |
| <b>Infos zu Preis:</b>        |                                  |

Betriebskosten, Heizkosten, Parkplatz und jeweilige USt. sind in der Gesamtmiete inkludiert.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

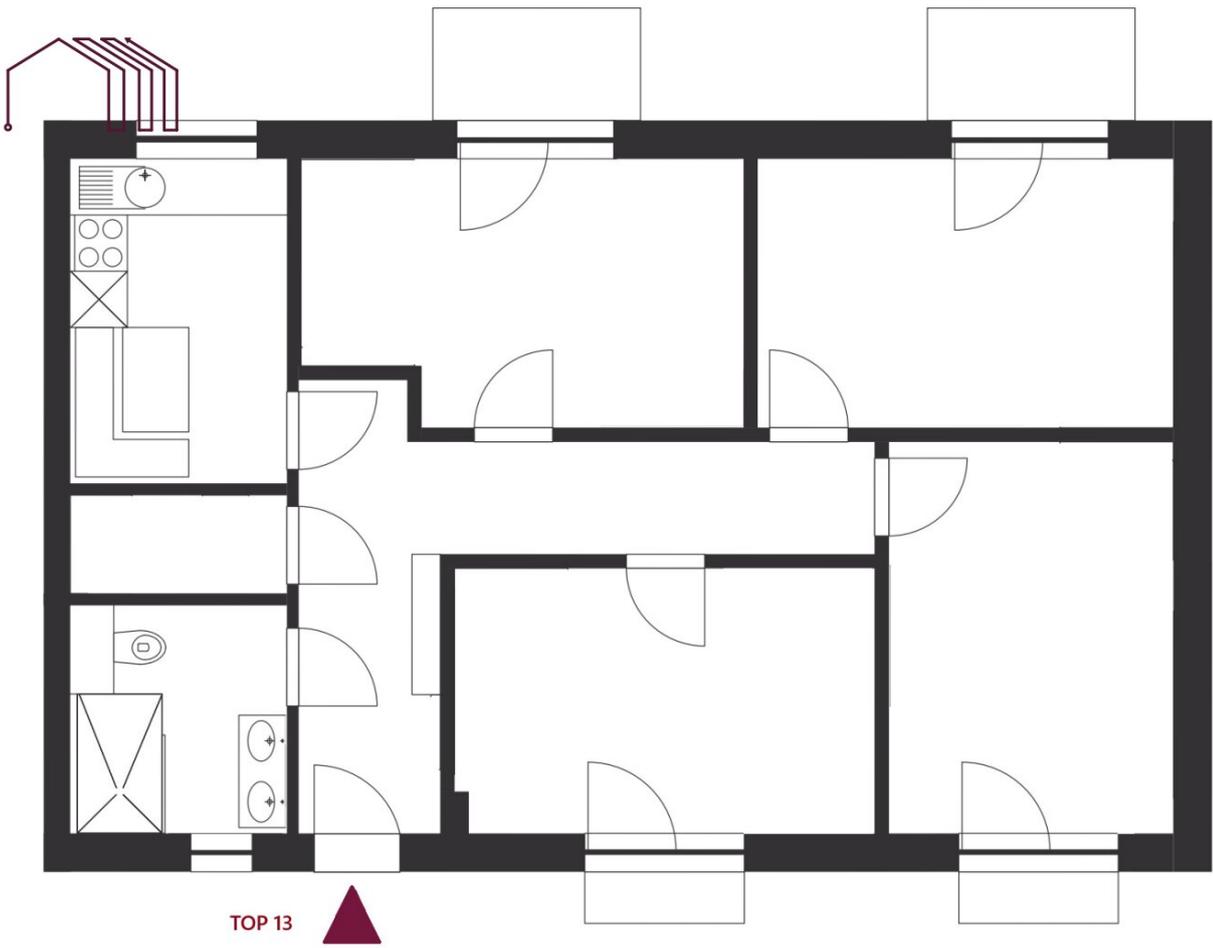
## Ihr Ansprechpartner











TOP 13



## Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Zuhause, das den Charme der Natur mit der Nähe zur Stadt verbindet?**

Diese traumhafte Wohnung bietet Ihnen das Beste aus beiden Welten – ein idyllisches Leben im Grünen mit Blick auf den Wald und gleichzeitig eine perfekte Anbindung an die Grazer Innenstadt.

### **Wohnungshighlights:**

- **Fläche:** Rund 78 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern (alle vier Räume haben jeweils 12-13m<sup>2</sup>)
- **Zusätzliche Räume:** Separate Küche; modernes Bad mit WC, Dusche und Fenster; praktischer Abstellraum
- **Balkone:** Zwei Balkone, ideal zum Entspannen und Genießen der Aussicht
- **Dachterrasse:** Zwei Zimmer bieten Zugang zu einer großzügigen Dachterrasse, die Sie gerne mitnutzen dürfen
- **Natur pur:** Genießen Sie das tägliche Vogelgezwitscher und beobachten Sie Rehe oder Igel in der Umgebung

Diese kürzlich modernisierte Wohnung bietet Ihnen ein modernes und funktionales Zuhause – ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die ein harmonisches Leben im Grünen suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

### **Die Wohnanlage:**

Insgesamt stehen 22 Wohnungen in einer wunderschönen Anlage mit 5 modernen Gebäuden, die sich größtenteils über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss erstrecken. Der großzügige Allgemeingarten lädt zum Spielen, Entspannen und Entdecken der Natur ein, während Sie sich in der Gemeinschaft wohlfühlen können. Hier können Ihre Kinder sicher spielen, während Sie in einer Hängematte die Sonne genießen.

#### **Weitere Vorteile:**

- **Perfekte Anbindung:** Eine Busstation ist in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in kurzer Zeit das Stadtzentrum erreichen.
- **Parkmöglichkeiten:** Jeder Wohnung ist ein Parkplatz zugeordnet, zusätzlich gibt es Parkmöglichkeiten im Straßenbereich.
- **Moderne Technik:** Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima.
- **Stauraum:** Ein eigenes Kellerabteil ist ebenfalls Teil der Wohnung.
- **Erholungsgebiet Leechwald:** Nicht weit gelegen lädt das Erholungsgebiet zu Spaziergängen und Naturerkundungen ein.
- **Kindergarten & Infrastruktur:** Der Kindergarten ist nur 450m entfernt, ein Lebensmittelladen und eine Volksschule befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Erleben Sie die perfekte Mischung aus Natur und städtischer Anbindung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnanlage verzaubern.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage – auch unter [office@immotektur.at](mailto:office@immotektur.at) oder 0660 6363464!**

Machen Sie Ihr Traumzuhaus wahr!

**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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-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 <1.925m  
Klinik <2.975m  
Krankenhaus <4.025m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.625m  
Kindergarten <475m  
Universität <3.950m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.525m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.575m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.150m  
Bank <2.150m  
Post <2.750m  
Polizei <4.250m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <1.750m  
Bahnhof <6.350m  
Autobahnanschluss <6.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap