

Graz

Charmantes und modernes Zuhause mit grünem Weitblick nahe LKH Graz

????????? ??????????: 20253441013

www.von-poll.com???? ??????????: 1.500 EUR • ??????????: ca. 104 m² • ?????????: 3

??????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ??????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ??? ??????

??????? ????????	20253441013	???? ????????	1.500 EUR
??????????	ca. 104 m²	???????????	??????
????????	3	??????	???????, WC
?????????? ??	2		???????????
????????			
????????	1		
???? ???????????	2015		
????? ???????????	2 x ????????? ??		
	???????????		

??????? ???????? : 20253441013 - 8010 Graz

????????????? ???????????

????????????? ???????????????? ??????? ???	17.03.2025	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ?????????????	27714.00 kWh/m²a
		????????????? ???????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2015

???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ?????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ?????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ?????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



??????? ???????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



??????? ???????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



??????? ???????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ?????????



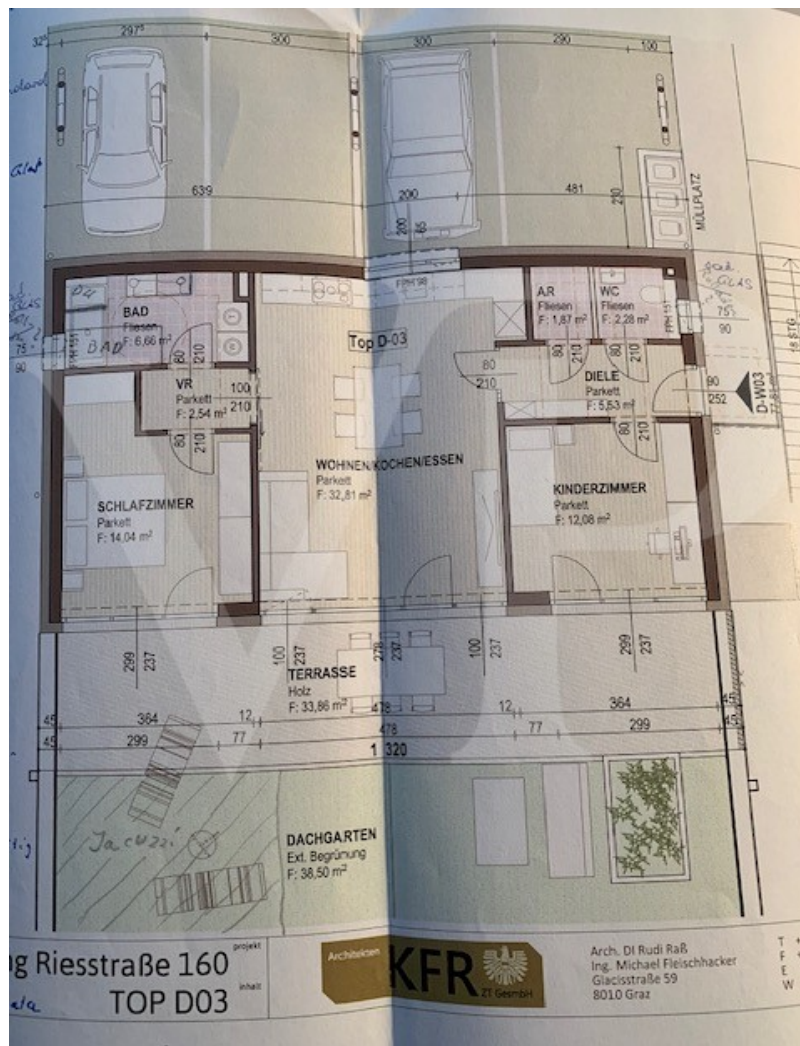
???????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

?? ????????



???????? ?????: 20253441013 - 8010 Graz

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

??? ?????? ???????????

Zur Miete steht eine neuwertige und moderne Etagenwohnung, die im Jahr 2015 erbaut wurde und sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet.

Diese Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² bietet sie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Tageslicht bieten und flexible Einrichtungsmöglichkeiten erlauben.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung sorgt für einen hohen Komfort. Es ist mit zeitlosen Fliesen, einer ebenerdigen Dusche und eleganten Sanitäröbekten ausgestattet.

Der große, offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und dient als zentraler Treffpunkt mit direktem Zugang zur Terrassenfläche, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die hochwertige Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist perfekt in den Wohnbereich integriert, sodass gesellige Kochabende problemlos möglich sind.

Die 80m² Terrasse ist aufgeteilt in 40m² Rasen und 40 m² Steinboden und bietet einen atemberaubenden Blick!

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die im täglichen Gebrauch nicht benötigt werden. Zudem sind zwei überdachte Abstellplätze mit einer Ladestation direkt vor der Wohnung vorhanden.

Diese Immobilie bietet ein rundum durchdachtes Wohnkonzept, das nicht nur durch Komfort und Stil, sondern auch durch eine nachhaltige Bauweise überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Holzpellettheizung, die für eine wohlige Wärme sorgt und gleichzeitig einen Beitrag zur Schonung der Umwelt leistet. Dies erlaubt nicht nur effizientes Heizen, sondern trägt auch zu einem ökologisch

verantwortungsbewussten Lebensstil bei.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung. Sie haben hier die Möglichkeit, in einem hochwertigen Umfeld Ihr neues Zuhause zu finden.

Heizung und Warmwasser sind in den Kosten enthalten - Es handelt sich um ein Akonto und anhand der jährlichen Abrechnung gibt es ein Guthaben oder eine eventuelle Nachzahlung in Bezug auf Ihren persönlichen Verbrauch.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 80 m² plus einem anteiligen 30ig prozentigem Anteil der Terrasse von 80 m².

Die Miete setzt sich folgend zusammen:

Miete	€ 1.500.00 (zzgl 10% US) - € 1.650
BK	€ 263,82 incl Heizung und Warmwasser incl
Abstellplätze:	€ 10,48 (zzgl 20% UST) + € 13,97 (zzgl 20 % UST)

??????? ?????????: 20253441013 - 8010 Graz

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung liegt ca 5 Minuten vom LKH Graz entfernt. Mit dem Bus sind es ca 10 Minuten.

Beste Infrastruktur durch Kindergarten, Schule, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

???????? ??????????: 20253441013 - 8010 Graz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com