

**++GEIDORF++ Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
und eigener Dachterrasse - VERFÜGBAR AB 01.04**



**Objektnummer: 3076**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,76 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	898,91 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	660,00 €
<b>Kaltmiete</b>	876,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,78 €
<b>USt.:</b>	22,67 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung zzgl. €103,61 Brutto TG-Parkplatz zzgl. €100.-

### Provisionsangabe:

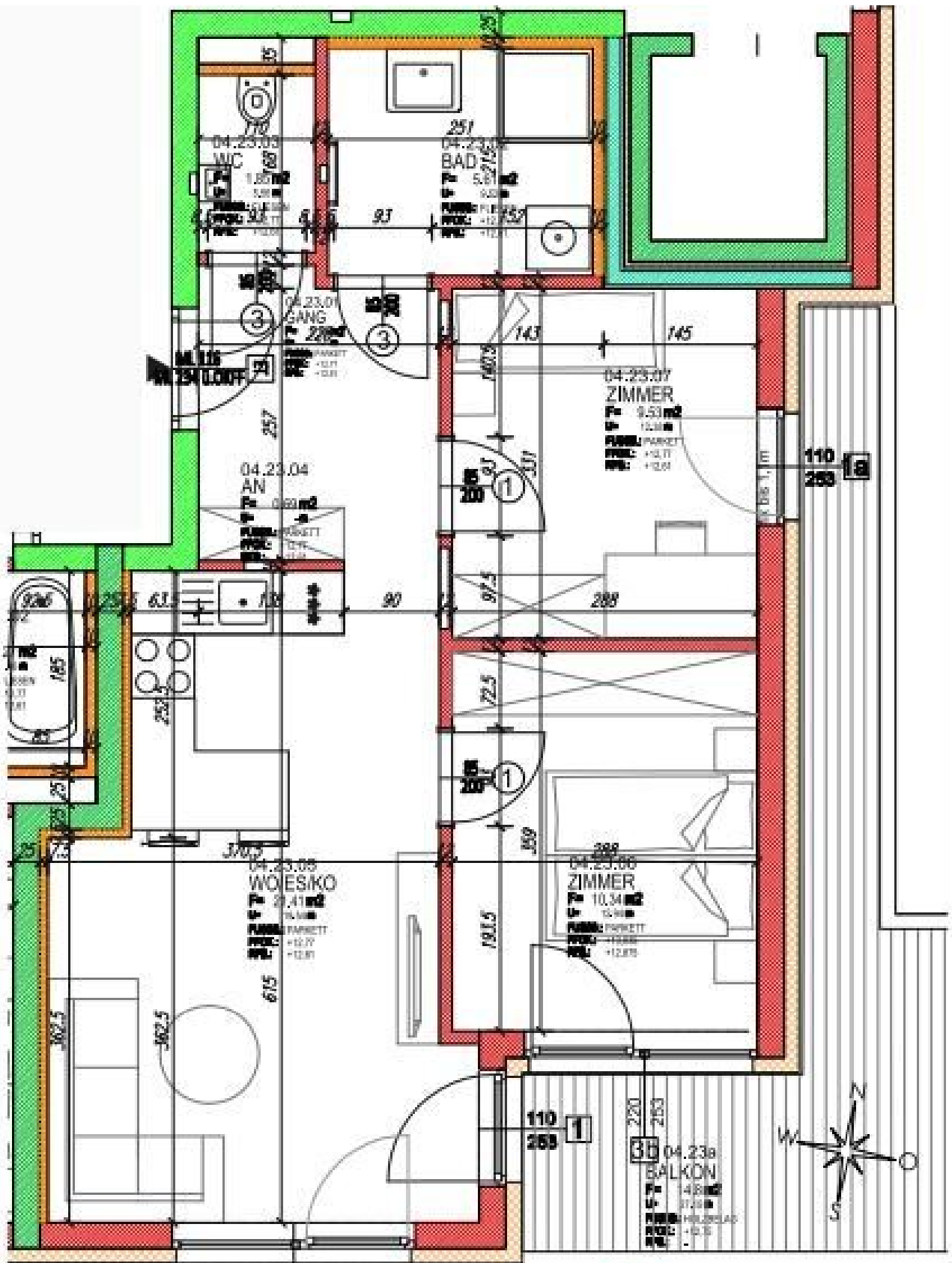
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









Totalschleier Grundriss kann vom abgebildeten Beleggrundriss abweichen. Abgebildete Einrichtungsgegenstände (z.B. Möbel, Böden, Beleuchtung) dienen nicht zum Verkaufsgegenstand. Technische Änderungen vorbehalten. Bemessungen sind Richtmaße. Stand: August 2014

- ZIEGEL
- STAHLBETON
- VELOKORREKT Betonier WSK (WOHNUNGSTRENNWAND)
- GIPSKARTON

## Objektbeschreibung

*Willkommen in dieser lichtdurchfluteten **3-Zimmer Wohnung** (rd. 55m<sup>2</sup>), die modernen Komfort und stilvolles Wohnen vereint.*

Die Wohnung erstreckt sich über einen **einladenden Vorraum**, der Sie in den **großzügigen Wohnbereich mit offener Wohnküche und Essbereich** führt. Hier können Sie gesellige Abende mit Familie und Freunden verbringen.

Die Wohnung bietet **zwei gut geschnittene Schlafzimmer**, von denen **eines ideal als Büro oder Kinderzimmer** genutzt werden kann. Das **Badezimmer ist mit einer modernen Dusche** ausgestattet, und **das WC ist separat**, was zusätzlichen Komfort bietet.

**Ein besonderes Highlight** der Wohnung ist die **eigene Dachterrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup>**, die Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien oder laden Sie Freunde zu einem Grillabend ein. Zusätzlich verfügt die Wohnung über **einen Balkon mit ca. 14 m<sup>2</sup>**, der ideal für den Morgenkaffee oder entspannte Abende ist.

Die moderne Ausstattung umfasst **eine Fußbodenheizung mit Fernwärme**, die für ein angenehmes Raumklima sorgt, sowie **einen Außen-Sonnenschutz**, der für zusätzlichen Komfort an heißen Tagen sorgt. Die neuwertige, **vollausgestattete Küche** lässt keine Wünsche offen.

Zur Wohnung **gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

**Die Wohnung wird ab dem 01.04. verfügbar sein!**  
**Ein Tiefgaragenparkplatz** kann für zusätzlich €100 pro Monat angemietet werden.

**Die Heizkosten** betragen ca. €103 monatlich und sind zusätzlich zu den Mietkosten zu berücksichtigen.

*Diese Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder Berufstätige, die ein modernes Zuhause in ei*

*ner attraktiven Lage suchen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!*

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap