

Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Mietwohnung mit Garten und Terrasse in Graz



Koch-/Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 3754_779

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Kanzel
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,90 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	101,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.154,00 €
Kaltmiete (netto)	941,82 €
Kaltmiete	1.154,00 €

Ihr Ansprechpartner



Peter Dohr

RE/MAX Friends
8.-Mai-Straße 10
9020 Klagenfurt

T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96



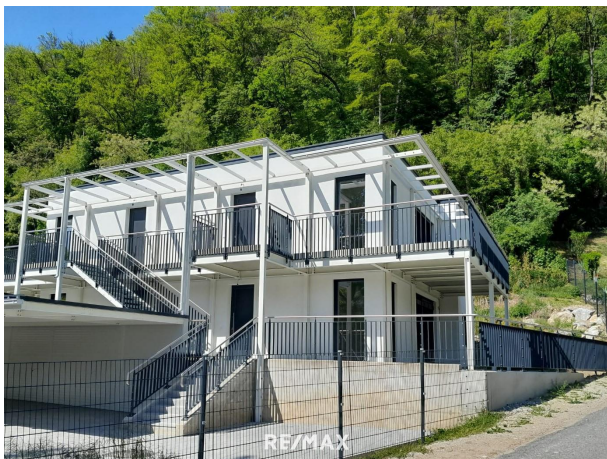
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







Objektbeschreibung

Erstbezug: Moderne 3-Zimmer-Mietwohnung mit Garten und Terrasse in Graz Diese hochwertige Mietwohnung im Erdgeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 58,90 m². Highlights sind die ca. 21,50 m² große Terrasse und der gemütliche Garten mit ca. 101,50 m². In dieser Wohnanlage stehen derzeit noch zwei weitere Wohnungen zur Verfügung: Es gibt noch eine 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss sowie eine 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Obergeschoss. Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf: • Vorraum – ca. 4,30 m² • Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 25,50 m² • Zimmer – ca. 10,80 m² • Zimmer – ca. 9,10 m² • Badezimmer mit Dusche und WC – ca. 6,70 m² • Abstellraum – ca. 2,50 m² Die Wohnung ist mit einer neuen, modernen DAN-Küche ausgestattet. Der Innenraum strahlt durch die Kombination von Parkett- und Fliesenböden eine warme und einladende Atmosphäre aus. Dreifachverglaste Fenster sorgen gemeinsam mit elektrischen Raffstores (außer im Badezimmer) für besten Schall- und Wärmeschutz. Die effiziente Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung gewährleistet ein behagliches Raumklima. Ein großer Vorteil für Sie ist, dass die Betriebskosten niedrig ausfallen. Jeder Wohnung ist ein überdachter Parkplatz zugeordnet, der optional für € 60 brutto pro Monat gemietet werden kann. Dieses exklusive Neubauprojekt in Graz-Andritz bietet vier moderne Wohneinheiten (von denen drei noch zur Verfügung stehen), die 2024 in massiver Bauweise fertiggestellt wurden. Das zweistöckige Gebäude besticht durch zeitgemäße Architektur und eine durchdachte Planung, die höchsten Wohnkomfort garantiert. Die Wohnungen überzeugen mit einer idealen Raumaufteilung und einer Wohnfläche von je ca. 59 m². Jede Einheit verfügt über eine private Terrasse, die einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet. Zwei der Wohnungen sind zusätzlich mit einem eigenen Garten ausgestattet. Die Lage in einer ruhigen Sackgasse im beliebten Bezirk Andritz vereint ländliche Idylle mit urbaner Nähe. Die Umgebung zeichnet sich durch eine idyllische Kulisse und beste Lebensqualität aus, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Sowohl die Grazer Innenstadt als auch der Hauptbahnhof sind innerhalb von 10 bis 15 Fahrminuten gut zu erreichen, was eine perfekte Anbindung an das städtische Leben garantiert. Hier erwartet Sie ein modernes Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung, seine durchdachte Bauweise und seine attraktive Lage überzeugt. Ob für Singles, Paare oder kleine Familien – diese Wohnungen bieten den idealen Rückzugsort für alle, die Wert auf modernes Wohnen in einer grünen und dennoch zentralen Umgebung legen. Überzeugen Sie sich selbst von dieser gemütlichen Mietwohnung und kontaktieren Sie uns noch heute. **Es wird um vorherige Terminvereinbarung in der Zeit von 9.30 bis 13 Uhr unter der Telefonnummer +43435293061 gebeten.** Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir Besichtigungen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten vornehmen, da wir dem Abgeber gegenüber nachweisverpflichtet sind. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Hinweis für Mietinteressenten: Wir sind vom Vermieter dieser Immobilie mit der Vermittlung eines Mietvertrages beauftragt. Deshalb ist es uns gemäß § 17 a Maklergesetz untersagt, mit Ihnen als Mietinteressent eine Provisionsvereinbarung zu schließen. Das bedeutet für Sie: Wir sind ausschließlich im Auftrag des Verfügungsberechtigten und nicht als Doppelmakler tätig. Sie

gehen bezüglich dieser Immobilie und Ihrer Mietabsicht mit uns KEIN Vertragsverhältnis ein und werden von uns diesbezüglich KEINE Rechnung erhalten. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete € 941,82 zzgl
10%
USt.

Betrieb € 107,27 zzgl
skosten 10%
USt.

Umsatz € 104,91
steuer

Gesamt € 1154
betrag

Heizwä 38.0 k
rmebed Wh/(m²

arf: a)

Klasse B

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 0.55

Gesamt

energie

effizien

z:

Klasse A++

Faktor

Gesamt

energie

effizien

z: