

## **Graz - Waltendorf: Schöne Gartenwohnung in Top-Lage**



IMG\_20200713\_113941

**Objektnummer: O2100160882**  
**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	785,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	530,00 €
<b>Kaltmiete</b>	785,77 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,23 €
<b>Heizkosten:</b>	77,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. BK, HK und gesetzl. MwSt.

### Provisionsangabe:

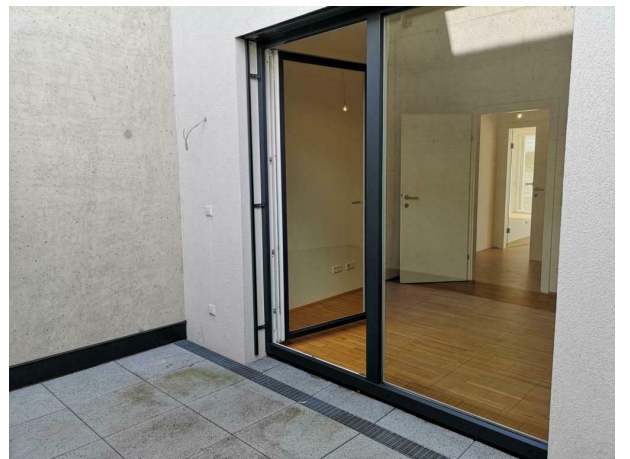
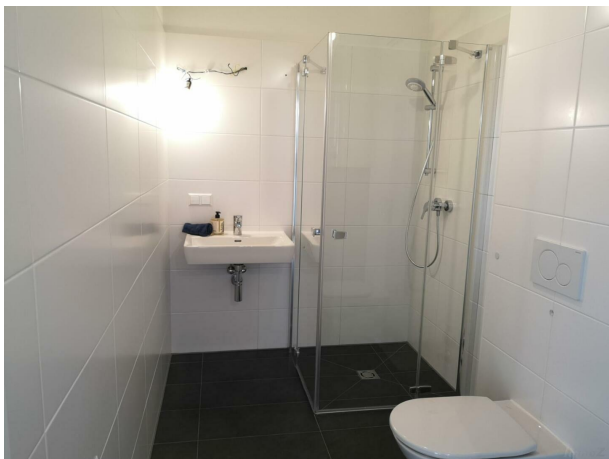
provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

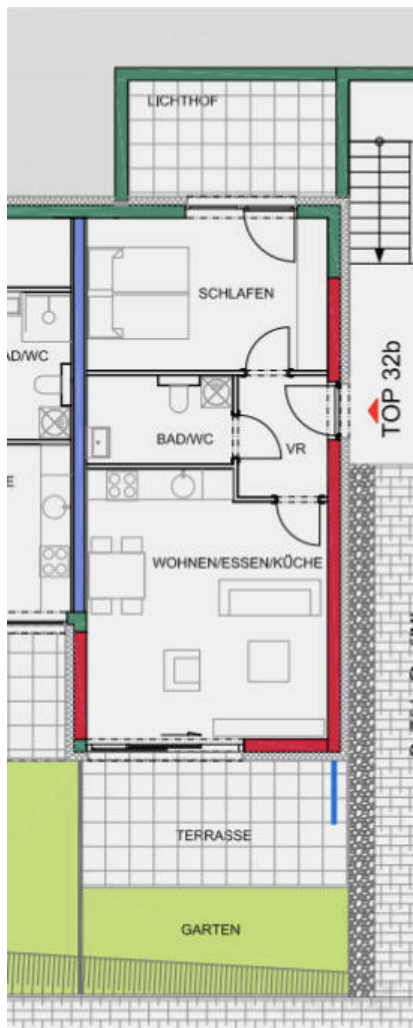
**Magdalena Neubauer**

Herzog Immobilien OG  
Glacisstrasse 7









## Objektbeschreibung

Diese schöne Mietwohnung überzeugt in vielerlei Hinsicht:

Die Liegenschaft ist am Südhang gebaut und verspricht dadurch Ganztagssonne. Die Lage in einer Sackgasse bietet dazu noch viel Ruhe. Und das alles in einem der exklusivsten Wohnviertel von Graz.

Die Wohnung selbst ist hochwertig ausgestattet und besticht durch ihren durchdachten, modernen Grundriss.

Setzt man den Fuß durch die Eingangstüre wird man vom Vorraum empfangen. Dieser dient als zentraler Verteiler. Rechterhand gelangt man in das Schlafzimmer, dem ein Lichthof vorgelagert ist. Linkerhand erstreckt sich der großzügige Wohn-Essbereich samt moderner Küche, von dem aus man auf die großzügige, sonnengeküsste Terrasse und in den Garten gelangt. Ebenso vom Vorraum aus erreichbar ist das Badezimmer samt WC.

Ein Tiefgaragenparkplatz steht ebenso zur Verfügung und könnte zusätzlich angemietet werden, ist im Mietpreis aber nicht inbegriffen.

Wir würden uns freuen Ihnen diese schöne Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.