

## **Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Pool und Eigengarten in hervorragender Lage**



Garten

**Objektnummer: 1665\_7499**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
<b>Baujahr:</b>	ca. 1948
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	88,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 273,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,42
<b>Gesamtmiete</b>	1.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.363,64 €
<b>Kaltmiete</b>	1.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner

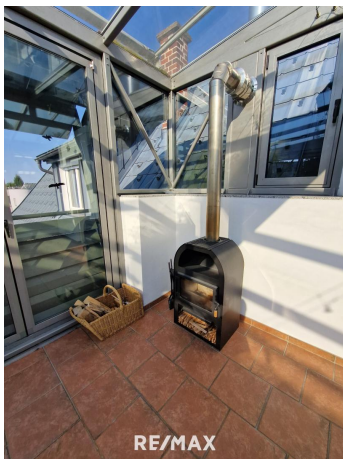


**Lisa Pichler**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000  
H +43 677 63 13 45 20





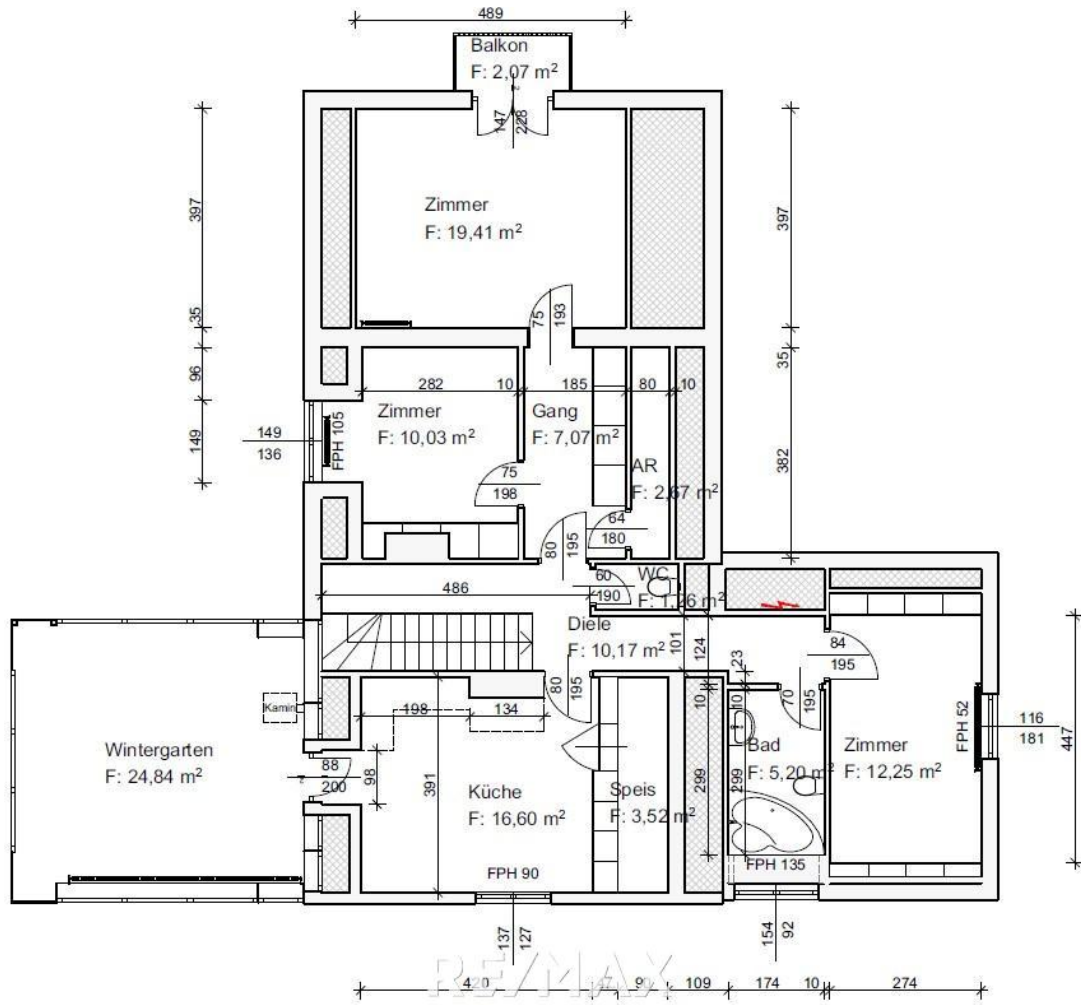












## Objektbeschreibung

Diese **einzigartige Wohnung** steht ab sofort zur Verfügung und überzeugt mit einer **exklusiven Ausstattung und erstklassiger Lage!** Die außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem ca. 1948 errichteten Haus und bietet drei individuell nutzbare Zimmer: einen geräumigen Wintergarten mit etwa 24,84 m<sup>2</sup>, eine voll ausgestattete Küche inkl. versteckter Speisekammer, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen zusätzlichen Abstellraum sowie einen kleinen Balkon. Zudem ist der Wohnung ein eigener Garten mit einer Größe von etwa 120 m<sup>2</sup>, der mit einem traumhaften Pool ausgestattet ist, zugeteilt. Alle Wünsche erfüllt? Beheizt wird die Wohnung mittels einer Ölzentralheizung. Die Wohnfläche beträgt ca. 88,18 m<sup>2</sup> ohne Wintergarten. Da der Wintergarten ebenfalls mittels der Ölzentralheizung über die Radiatoren beheizt wird und mit einem zusätzlichen Schwedenofen ausgestattet ist, kann dieser Bereich vollständig genutzt werden. Dies ergibt dann eine Gesamtnutzfläche von ca. 113,02 m<sup>2</sup>. Außerdem darf man sich bei diesem Angebot über einen fix zugewiesenen PKW-Abstellplatz und über einen Keller, der für zusätzlichen Stauraum sorgt, freuen. Die Wohnung liegt sehr zentral in der Nähe der Volksschule Mariatrost. Sämtliche Ärzte, eine Apotheke und einige Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich direkt vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle, durch die Sie eine perfekte Anbindung genießen können. **Der angegebene Mietzins von € 1.500,00 versteht sich inklusive Betriebskosten & USt. sowie exklusive Heizkosten und Stromkosten. Sie fühlen sich angesprochen? Gerne stehe ich für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1363,64	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	136,36	
-----			
Gesamtbetrag	€	1500	
-----			

Heizwärmebedarfskoeffizient  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarfskoeffizient G  
mebedarf:  
Faktor Gesamteffizienz 3.42  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktoreffizienz G F  
esamtenergieeffizienz:  
izienz: