

**AB SOFORT! Greencity Graz - Urbanes Wohnen im  
Grünen! 8054 Graz-Straßgang**



**Objektnummer: 961/35124**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	47,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 25,03 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	553,75 €
<b>Kaltmiete</b>	695,10 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,50 €
<b>Heizkosten:</b>	33,97 €
<b>USt.:</b>	20,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



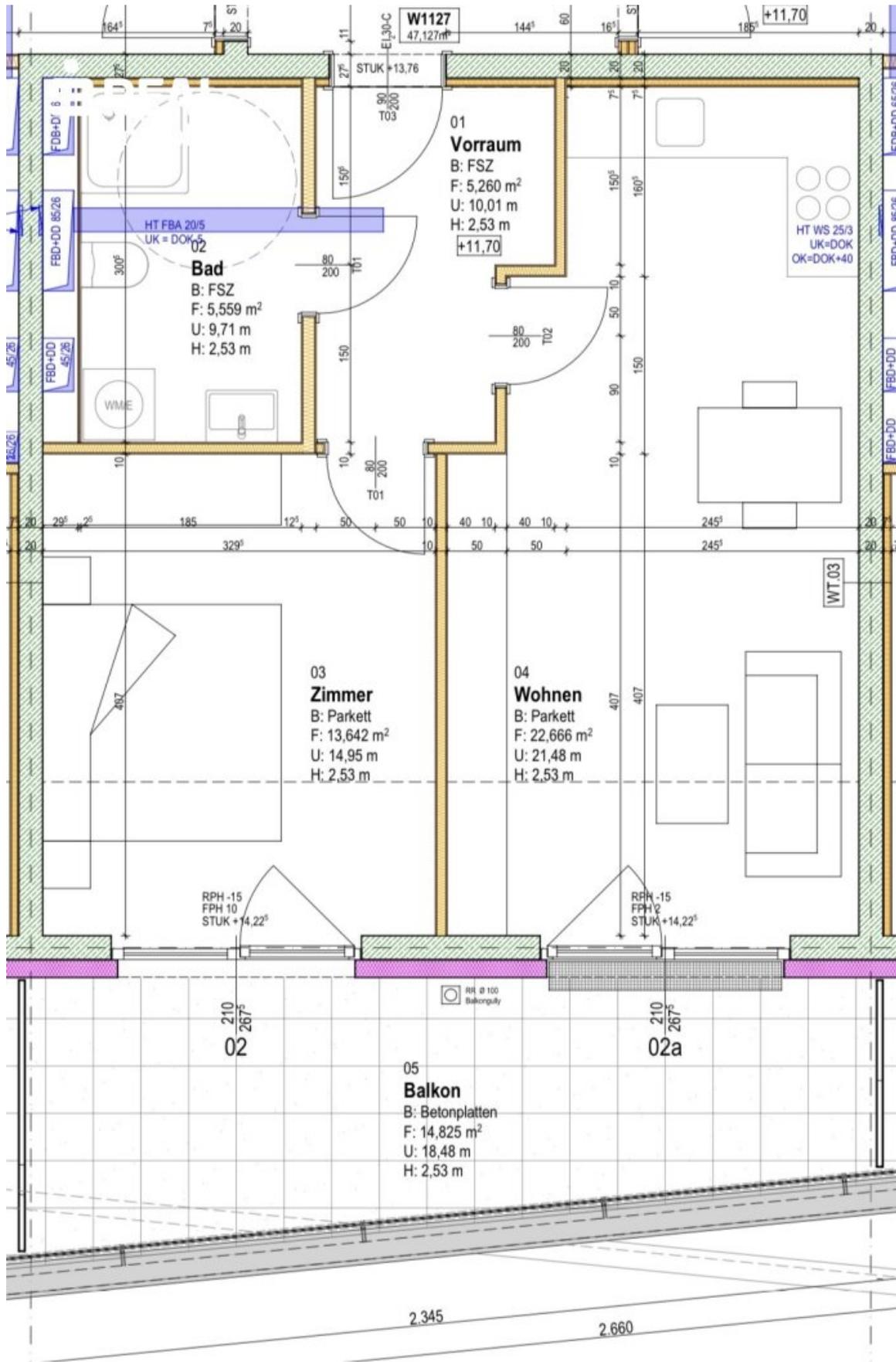
**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42









## Objektbeschreibung

**Wir präsentieren Ihnen eine moderne und helle Wohnung mit großer Terrasse und vielen Annehmlichkeiten in der Green City in 8054 Graz Straßgang.**

Die Wohnung verfügt über 2 geräumige Zimmer, die Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Die große und moderne Einbauküche ist perfekt für alle, die gerne frische Mahlzeiten zu Hause zubereiten. Das stilvolle Parkett im Wohn- und Schlafbereich sowie die modernen Fliesen im Bad mit bodenebener Dusche verleihen der Wohnung einen eleganten und gemütlichen Charme. Sie werden sich sofort wie zu Hause fühlen!

Diese Wohnung ist mit allen Annehmlichkeiten ausgestattet, die Sie sich wünschen können. Die hochwertige Einbauküche verfügt über einen angebauten Tisch, sie brauchen nur noch Sesseln. Zudem gibt es ein modernes weißes Lowboard im Wohnzimmer und im Schlafzimmer befindet sich ein moderner Kleiderschrank. Auch die Garderobe ist bereits ausgestattet, somit steht einem schnellen Bezug nichts mehr entgegen.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme und ein optimales Raumklima. Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung zum Kinderspiel. Das Highlight dieser Wohnung ist definitiv die große Südterrasse mit knapp 15 m<sup>2</sup>, auf der Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen können.

Eine weitere unschlagbare Eigenschaft dieser Wohnung ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der nächste Bus ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Zielen in Graz. Aber auch in der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen diese Wohnung zu einem perfekten Wohnort für Singles, Paare oder kleine Familien.

**Bezug: ab sofort möglich!**

**Kautions: 5.000 € aufgrund der hochwertigen Tischlerküche**

**Miete inkl. BK, HK und Möbelmiete**

**Kellerabteil: Vorhanden**

**Südterrasse mit 15 m<sup>2</sup>**

**Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf, um diese schöne und helle Wohnung zu besichtigen!**

**Wir freuen uns auf Sie!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap