

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung in Traumlage und mit Top-Ausstattung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1606\_16236**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 15,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,46
<b>Gesamtmiete</b>	860,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	580,00 €
<b>Kaltmiete</b>	860,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Hadl

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 88 17 62 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese helle und moderne 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 2013. Sie bietet einen atemberaubenden Ausblick auf den Plabutsch sowie den Schlossberg und liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. **Raumaufteilung und Ausstattung** Die Wohnung ist durchdacht und funktional geschnitten, zentral begehbar und umfasst: • Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertiger, moderner Einbauküche • 2 helle Zimmer, ideal als Schlaf- und Arbeitszimmer oder Gästezimmer • Badezimmer mit einer komfortablen Dusche • Separates WC für zusätzlichen Komfort • Westseitiger Balkon, der besonders in den Abendstunden zum Entspannen und Genießen des Sonnenuntergangs einlädt Die gesamte Wohnung ist barrierefrei gestaltet und bequem per Lift erreichbar. Zusätzlich ist ein Kellerabteil im Mietangebot enthalten. **Komfort und Infrastruktur** Vor dem Gebäude stehen Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung. Die Lage der Wohnung punktet zusätzlich durch eine hervorragende Infrastruktur. In nur etwa 30 bis 100 Metern befinden sich: • Supermärkte: Spar und Billa • Café, Bank, Trafik und Frisör • Fitnessstudio für Sportbegeisterte Darüber hinaus gibt es eine exzellente Verkehrsanbindung: Die Bushaltestellen der Linien 65 und 31 sind nur ca. 50 Meter entfernt und bieten schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum und andere Stadtteile. Mietzins: € 580,- brutto Betriebskosten: € 280,- brutto zzgl. Heizkosten Die Heizkosten werden vom Mieter direkt angemeldet und verrechnet. Richtpreis für 2 Personen ca. € 80-100,- Diese moderne, gut geschnittene Wohnung ist ideal für alle, die zentrumsnah und komfortabel wohnen möchten. Die hochwertige Ausstattung, der wunderbare Ausblick und die Nähe zu sämtlichen Annehmlichkeiten machen diese Wohnung zu einem perfekten neuen Zuhause.

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Mie € 580

te

Bet € 280

rieb

sko

ste

n

Um € 0

sat

zst

eue

r

-----

-----

-----

-----

Ge € 860

sa  
mtb  
etr  
ag

-----  
-----  
-----

-----  
Hei 15.  
zw 9 k  
är Wh  
me /(m  
bed<sup>2</sup>a)

arf:  
Kla A  
sse  
Hei  
zw  
är  
me  
bed  
arf:  
Fak0.4

tor 6  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie

nz:  
Kla A+  
sse+  
Fak  
tor  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)