Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug mit Terrasse in Graz

Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 3754_781

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:	59,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Gesamtmiete	1.097,00 €
Kaltmiete (netto)	890,00 €
Kaltmiete	1.097,00 €

Ihr Ansprechpartner

Peter Dohr

RE/MAX Friends 2
Am Weiher 7
9400 Wolfsberg

T +43463503944 944
H +43 664 266 32 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug mit Terrasse in Graz

Diese hochwertige Mietwohnung im 1. Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 59,20 m². Highlight ist die ca. 22,70 m² große Terrasse.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:
• Vorraum – ca. 4,30 m²
• Koch-/Wohn-/Essbereich – ca. 34,90 m²
• Zimmer – ca. 10,80 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 nur doch diese Wohnung zur Verfügung steht), 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	€	890	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	107,27	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	99,73	
Gesamtbetrag	€	1097	
Heizwärmebedarf:	38.0 kWh/(m²a)		

Klasse B
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 0.55
Gesa
mtener
gieeffiz
ienz:
Klasse A++
Faktor
Gesa
mtener
gieeffiz
ienz: