

**Erstbezug! Stylishes Penthouse Wohnung mit großer
Terrasse und sensationellen Stadtblick in Waltendorf!**



Terrasse

Objektnummer: 1665_7639

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,16 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.517,92 €
Kaltmiete (netto)	2.000,00 €
Kaltmiete	2.385,92 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner



Mag. Georg Herzog

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz









Objektbeschreibung

Diese barrierefreie Wohnung wurde im beliebten Wohnbezirk Waltendorf an der Waltendorfer Hauptstraße mit sensationellen Blick auf die Stadt, Herz-Jesu-Kirche und schlossberg 2024 neu errichtet.

Sie befindet sich in einem exklusivem, dreigeschoßiges Wohngebäude mit nur sieben Wohneinheiten. Großzügige Belichtungsflächen verbinden den Wohnraum mit dem Außenbereich und schaffen so ein Wohlfühlambiente.

Die Wohnung begeistert durch ihr gut durchdachtes Raumkonzept und ihrer hochwertige Innenausstattung wie z.B. Echtholz-Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bädern und WC`s, Klimaanlage, Bus Steuerung, Feinsteinzeug auf den Terrassen sowie Balkonen, elektrische Raffstore´s und vieles mehr.

Durch die südwestliche Ausrichtung können Sie ganztägig die Sonne auf der ca. 72 m² großen, teilweise überdachten Terrasse genießen.

Raumkonzept dieser Wohnung:

- Wohnen/Essen/Kochen (ca. 40,77 m²)
- Schlafzimmer (ca. 12,92 m²)
- Schlafzimmer (ca. 16,40 m²)
- Ankleide (ca. 7,68 m²)
- Bad/WC (ca. 8,98 m²)
- WC (ca. 1,59 m²)
- Vorraum (ca. 4,84 m²)
- Garderobe (ca. 2,02 m²)
- Terrasse mit Abstellraum (ca. 72,00 m², davon 20,00 m² überdacht)

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung. Im Haus befindet sich ein Lift.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen Abstellraum.

Das Grundstück hat eine Hanglage von Ost nach West. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Nordwestseite. Die Parkplätze befinden sich im Untergeschoß. Es handelt sich um offene, vom Erdgeschoß überdachte KFZ-Abstellplätze. Es können bis zu 3 Parkplätze dazu gemietet werden.

- beste Wohnlage im Bezirk Waltendorf
- Blick auf die Stadt und Herz Jesu Kirche
- nur 7 Wohneinheiten
- beste Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Ärzte und Nahversorger)
- große Raumhöhe
- Massivbauweise

- barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung

Der angeführte Mietzins von € 2.517,92 versteht sich inklusive Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer!

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne 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	€	2000	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	169,02	zzgl 10% USt.
Heizkosten	€	110	zzgl 20% USt.
Umsatzsteuer	€	238,9	

Gesamtbetrag € 2517,92

Heizwärmebedarfskoeffizient 41.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärmebedarf:

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterdenergieeffizienz:

0.67

Klasse Gesamterdenergieeffizienz:

G A+

Effizienz: