

Wolfsberg: Moderne Mietwohnung mit Terrasse und Balkon in bester Lage



Terrasse

Objektnummer: 3754_802

Eine Immobilie von RE/MAX Friends

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grafenhofweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9400 Wolfsberg
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	52,30 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	860,00 €
Kaltmiete (netto)	578,35 €
Kaltmiete	860,00 €

Ihr Ansprechpartner



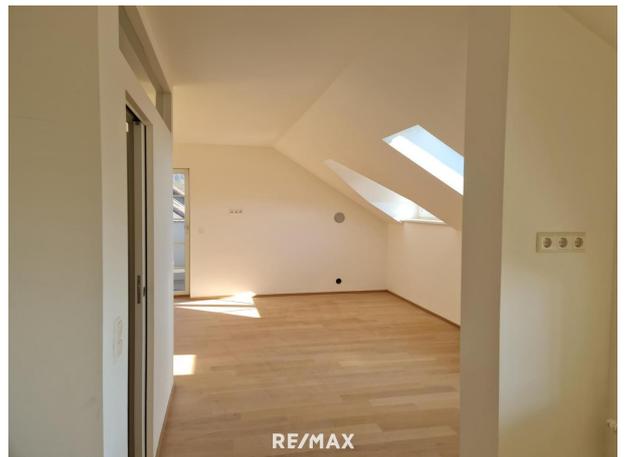
Peter Dohr

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







Objektbeschreibung

Wolfsberg: Moderne Mietwohnung mit Terrasse und Balkon in bester Lage

Diese moderne Wohnung im Obergeschoss ist ab voraussichtlich Juni 2025 verfügbar und befindet sich in einer exklusiven, kleinen, familiären Wohnanlage mit insgesamt sieben wunderschönen Wohnungen. Ihr künftiges Eigenheim ist am Grafenhofweg 12, in einer der beliebtesten Wohngegenden Wolfsbergs.

Die Größe der Wohnung beträgt ca. 52,30 m², die herrliche Terrasse ist ca. 12,12 m² groß, der schöne Balkon ca. 4,30 m². Eine neue, moderne DAN-Küche ist bereits eingebaut. Genießen Sie zahlreiche Sonnenstunden durch die südwestliche Ausrichtung der Immobilie. Es bietet sich Ihnen ein fantastischer Ausblick auf die Lavantaler Bergwelt.

Die Wohnfläche teilt sich wie folgt auf:

- > Vorraum - ca. 0,19 m²
- > Koch-/Essbereich - ca. 17,80 m²
- > Wohn-/Schlafbereich - ca. 29,31 m²
- > Badezimmer mit Dusche und WC - ca. 5 m²

Der Schlafbereich ist räumlich vom Wohnbereich abgetrennt.

Vom Koch-/Essbereich gelangen Sie auf die Terrasse, über den Wohn-/Schlafbereich auf den Balkon.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil.

Lage

Die Mietwohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung. Diese Immobilie punktet außerdem mit ihrer schönen Lage, sie liegt sehr zentral und dennoch ruhig am Stadtrand. In ca. 5 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Wolfsberg mit seiner perfekten Infrastruktur. Fußläufig erreichen Sie unter anderem in wenigen Minuten einen Supermarkt, das Landeskrankenhaus, das Bundesschulzentrum, das Freibad, die Lymphklinik Wolfsberg, das Kino und das WAC Fußballstadion. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés laden zum Flanieren und Verweilen in der schönen Altstadt ein. Auch die Bus- und Zugsverbindungen ganz in der Nähe Ihrer künftigen Wohnung sorgen für Flexibilität.

Die Wander- und Wintersportregion rund um die Koralpe liegt nur ca. 15 Kilometer entfernt. In der näheren Umgebung mit ihrer herrlichen Naturlandschaft bieten sich Ihnen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Wintersport, Schwimmen und Golfen. In rund 5 Autominuten gelangen Sie zur Auffahrt der Südautobahn, von dort aus erreichen Sie in ca. 35 Minuten die Landeshauptstadt Klagenfurt sowie den wunderschönen Wörthersee und in ca. 45 Minuten die zweitgrößte Stadt Österreichs, Graz.

Ausstattung

Die Fenster verfügen über eine Doppelverglasung sowie manuelle Jalousien. Großflächige Fensterfronten bieten Ihnen helle, lichtdurchflutete Wohnräume und eine Raumhöhe von ca. 2,75 m sorgt für besonderes Wohnklima. Der bestehende Wohnkomplex wurde erweitert und sämtliche Wasser- und Stromleitungen wurden generalsaniert. Beheizt wird die Immobilie mittels Fernwärme/Gasanschluss – das sorgt für moderate Betriebskosten. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Kaminanschluss. Die Wohnung wird belagsfertig übergeben. Ein Außenabstellplatz ist zugeordnet und bereits im Preis inbegriffen.

Überzeugen Sie sich selbst

Einzigartige Wohn- und Lebensqualität erwarten Sie in dieser exklusiven Wohnanlage im Lavanttal, dem Paradies Kärntens. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom modernen Wohnen in einmaliger Lage.

Einziehen und wohlfühlen – diese Traumimmobilie lässt keine Wünsche offen und garantiert Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vom Potenzial dieser tollen Mietwohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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.

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 €	578,35 zzgl
	10%
	USt.
Betriebskosten €	203,69
	inkl

Heizkosten
Autoabstellplatz
Umsatzsteuer

Autoabstellplatz	€	20,12
Umsatzsteuer	€	57,84

Gesamtbetrag

Gesamtbetrag	€	860
--------------	---	-----

Heizwärmebedarf: 40.1 kWh/(m²a)
Klasse B
Heizwärmebedarf:
Faktor 0.81
Gesamtwärmeeffizienz:
Klasse A
Faktor
Gesamtwärmeeffizienz: