

2-Zimmer-Neubau mit 137 m² Eigengarten, Klimaanlage & Tiefgarage



Wohnen/Kochen/Essen - Top 1

Objektnummer: O2100167095

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kalvarienbergstraße 22
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,30 m ²
Gesamtfläche:	48,30 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	137,00 m ²
Keller:	3,30 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,68 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	816,70 €
Kaltmiete (netto)	547,77 €
Kaltmiete	703,94 €
Betriebskosten:	149,95 €
Heizkosten:	34,78 €
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

Ihr Ansprechpartner

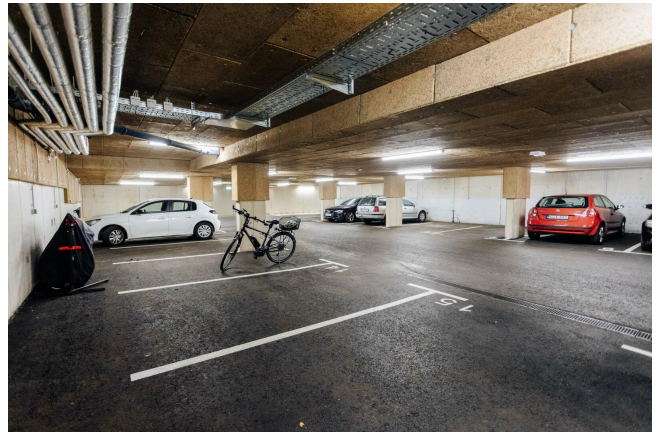
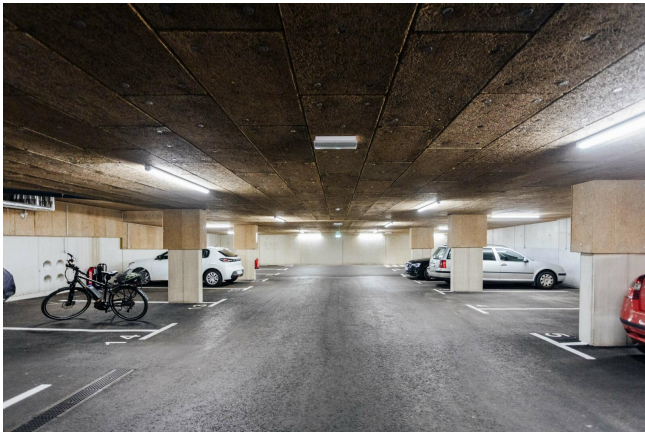


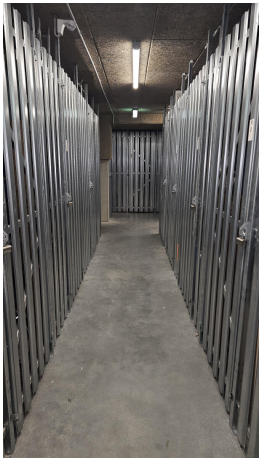


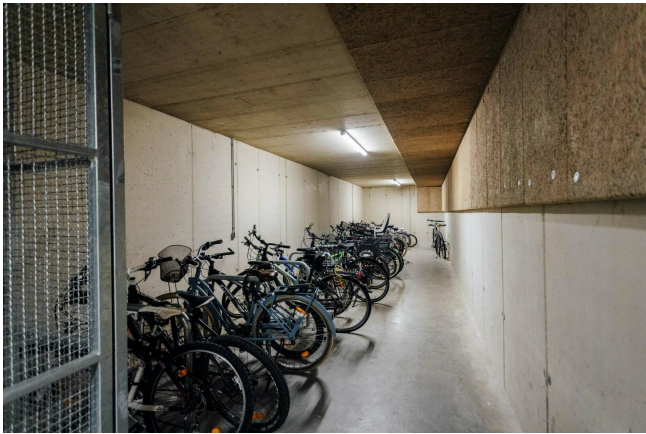
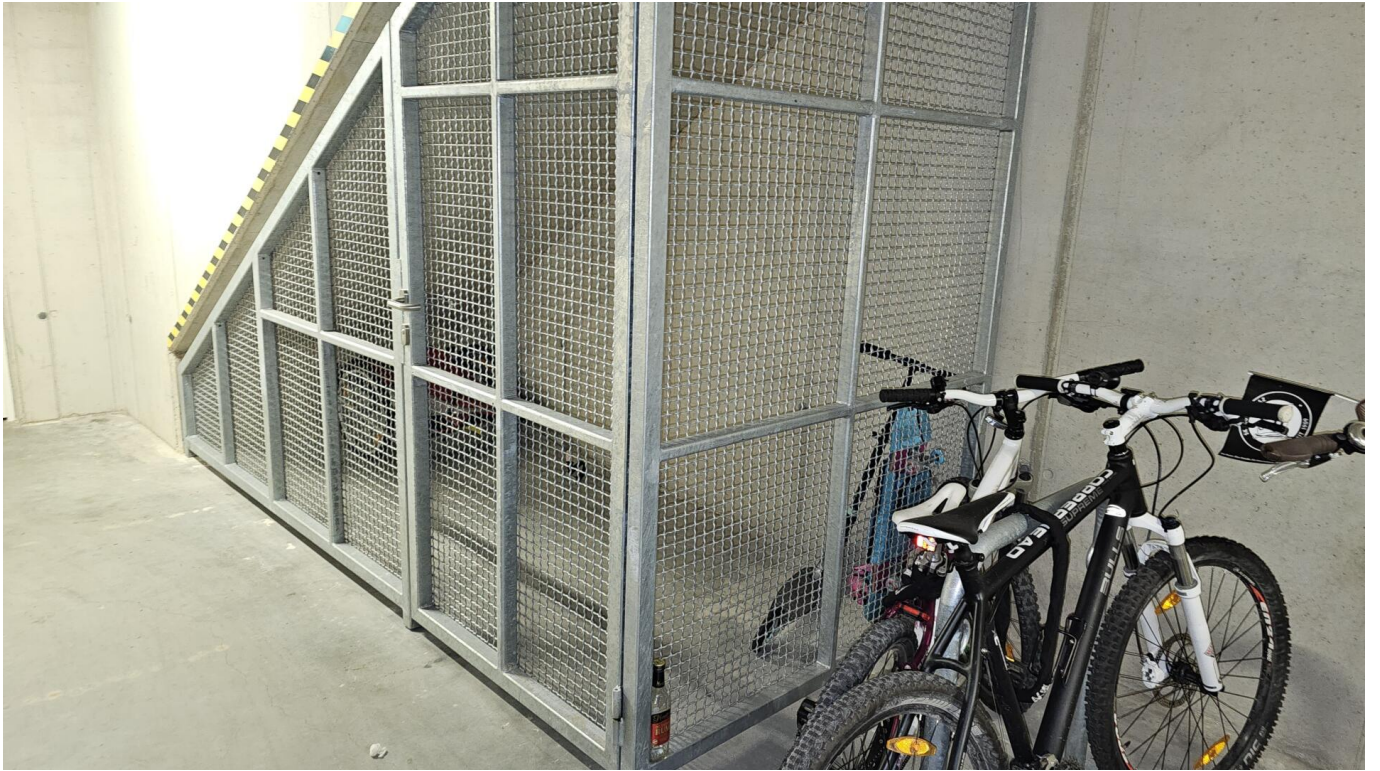












Objektbeschreibung

Exklusive 2-Zimmer-Gartenwohnung im Neubau mit 137 m² Privatgarten & Tiefgarage

Die hochwertig ausgestattete Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modern errichteten Neubaus in der Kalvarienbergstraße 22.

Die Anlage überzeugt durch ihre markante Architektur, ruhige Lage und sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Die Wohnung ist nahezu im Erstbezugszustand und sofort beziehbar.

Highlights der Wohnung

- Neubau - fast wie Erstbezug
- 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss
- 137 m² privater Eigengarten mit Terrasse
- Fußbodenheizung über Fernwärme
- Klimaanlage installiert
- Tiefgaragenplatz inkludiert
- Fahrradraum und Kinderwagenstellplatz
- Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterfronten
- Hochwertige Materialien in allen Bereichen
- Modernes Bad mit Glasdusche
- Sehr ruhige Innenhoflage
- Barrierefrei, Lift vorhanden
- Spielplatz

Objektbeschreibung

Die **Wohnnutzfläche** beträgt **48,37 m²** und verteilt sich auf einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit moderner Küche, ein Schlafzimmer, einen Vorraum sowie ein stilvolles Badezimmer mit bodenebener Dusche. Die Wohnung ist nach Süden bzw. Westen orientiert und wirkt dadurch hell und freundlich.

Das besondere Highlight ist der ca. **137 m² große Eigengarten** bestehend aus 131 m² Gartenfläche und ca. 6 m² Terrasse. Er bietet viel Privatsphäre, Ausrichtung ins Grüne und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Klimaanlage (Splitgerät)
- Parkettböden in Wohn- und Schlafrum
- Großformatige Fliesen im Vorraum und Bad
- Moderne Einbauküche mit Geräten

- Bodentiefe Verglasung mit Terrassenzugang
- Barrierefreie Dusche
- Vorbereitung für Beschattung vorhanden
- Hochwertige Türen und Sanitäranlagen

Außenbereich

- 137 m² Eigengarten zur alleinigen Nutzung
- Terrassenfläche direkt von allen Wohnräumen begehbar
- Ruhige und grüne Innenhoflage

Nutzflächen laut Plan

- Wohnnutzfläche: 48,37 m²
- Terrasse: 6,1 m²
- Eigengarten: 131,0 m²
- Gesamt Außenfläche: 137,1 m²

Parken

Ein fixer Tiefgaragenplatz ist im Objekt vorhanden und Bestandteil des Angebots.