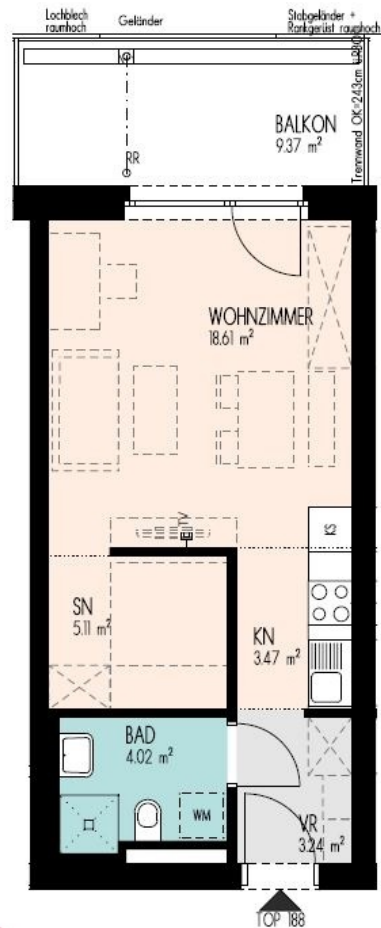


## 14. Stock! Singlewohnung mit großem Balkon & Sonnenaufgang



**RUSTLER**<sup>®</sup>  
REAL ESTATE EXPERTS

Grundriss Top 188

**Objektnummer: 141/84053**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	34,39 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A+</b> 14,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	553,16 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	440,88 €
<b>Kaltmiete</b>	553,16 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

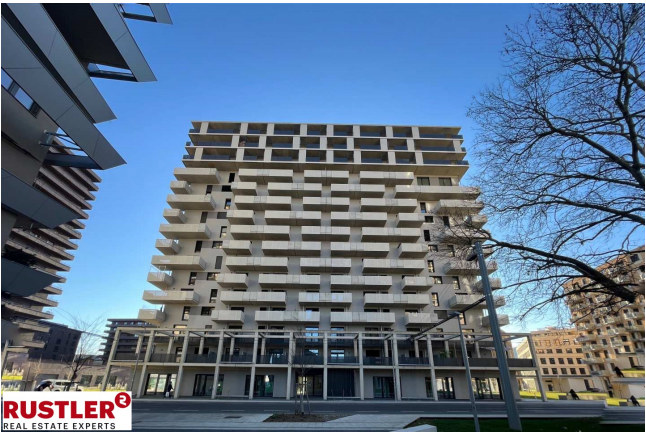


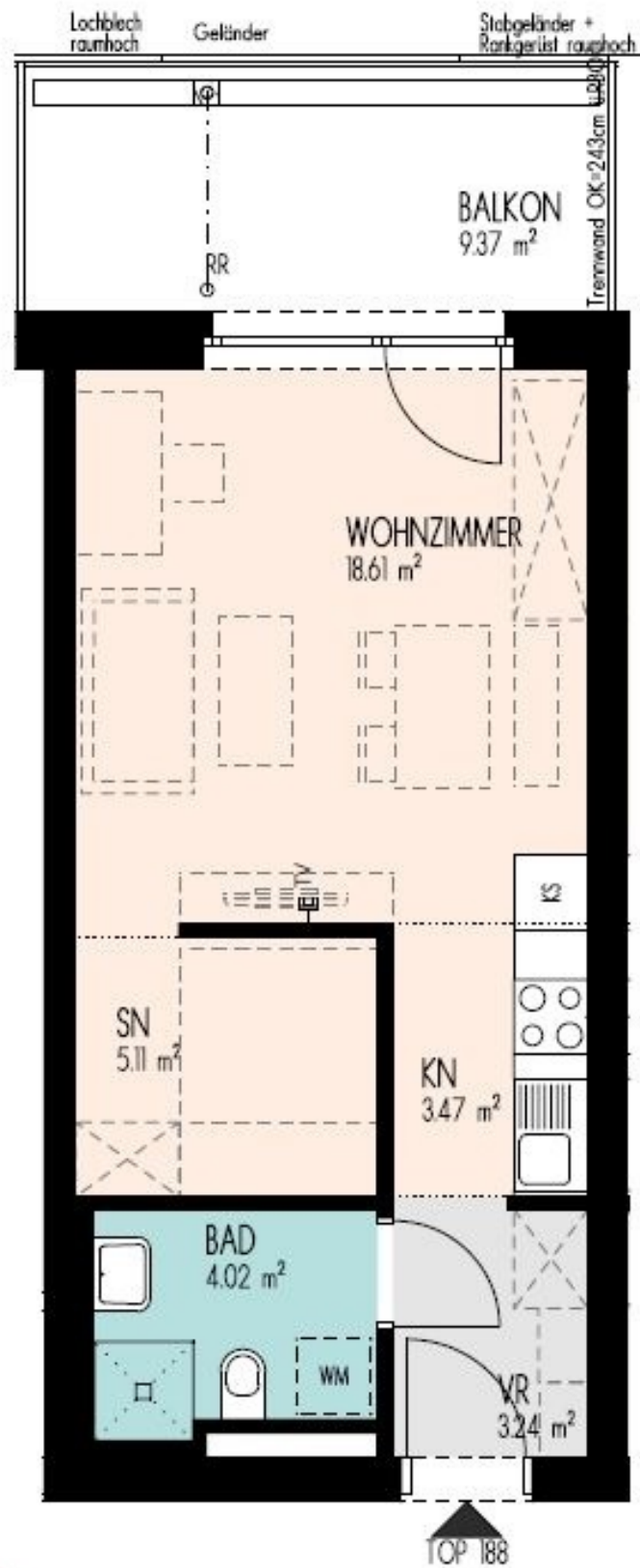
**Arber Licaj**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 316 908 900274

H +43 676 834 34 274









## Objektbeschreibung

Diese moderne **1-Zimmer-Wohnung** im **14. Stockwerk** bietet auf **34,39 m<sup>2</sup>** Wohnfläche eine kompakte und zugleich komfortable Lösung für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten. Dank der Ostausrichtung genießen Sie bereits am Morgen Sonne und einen fantastischen Ausblick über Graz. Im Mittelpunkt steht das Wohnzimmer mit integrierter Küchenzeile – der ideale Ort zum Kochen, Entspannen und Wohnen in einem offenen, freundlichen Ambiente. Ein besonderes Highlight ist der **Balkon**, der den Wohnraum erweitert und mit seinem Weitblick zu einem echten Wohlfühlplatz wird. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich stehen ein praktischer Vorraum sowie eine Abstellnische für Stauraum zur Verfügung. **Highlights auf einen Blick** - Großzügiger Balkon: 9,37 m<sup>2</sup> ostseitig mit Morgensonne & Fernblick - 14. Obergeschoss mit Lift - Wohn-/Schlafzimmer mit offener Küche - Optional: Tiefgaragenplatz um € 85 /Monat

**Lage & Infrastruktur** Die Wohnung befindet sich im Reininghaus-Quartier, einem modernen, jungen Stadtteil im Westen von Graz. Hier vereinen sich urbaner Komfort und grüne Freiräume. - **Freizeit & Erholung:** Der nahegelegene Reininghauspark lädt zum Spazieren, Sport oder Entspannen ein. - **Nahversorgung:** Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich direkt in der Umgebung. - **Bildung & Arbeit:** Die FH Joanneum ist bequem zu Fuß erreichbar – ideal für Studierende und Berufstätige. - **Verkehr:** Straßenbahn- und Bushaltestellen (Linien 4, 65, 65A, N2) liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum. **Die Bruttomiete beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten und USt.** Heiz- und Energiekosten werden separat abgerechnet. **Mietbeginn:** ab sofort **Mietdauer:** auf 5 Jahre befristet