

## **3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Waltendorf**



20250908\_164300

**Objektnummer: 1939/26015**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltendorfer Hauptstraße 12
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 114,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Gesamtmiete	1.020,46 €
Kaltmiete (netto)	609,30 €
Kaltmiete	794,02 €
Betriebskosten:	184,72 €
Heizkosten:	122,53 €
USt.:	103,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



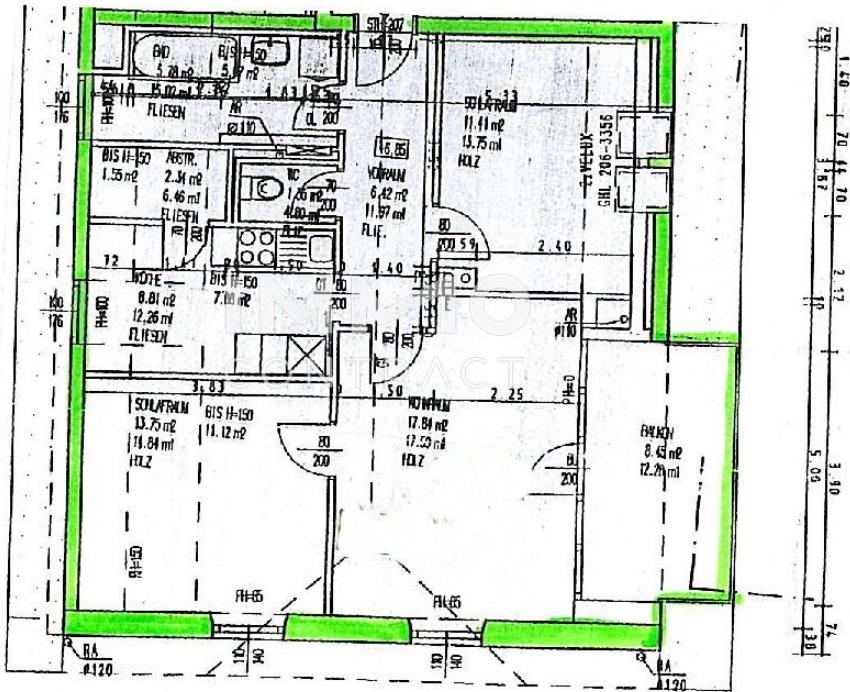
**Richard Böhm**











# **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: einer charmanten Dachgeschosswohnung zur Miete im Herzen von Graz. Diese gepflegte Wohnimmobilie bietet Ihnen auf ca. 67,7 m<sup>2</sup> genügend Raum zur Entfaltung. Mit insgesamt drei Zimmern und einem Badezimmer finden Sie hier eine ideale Wohnfläche, die sowohl für Singles als auch für Paare geeignet ist. Perfekt auch als 2er WG!

Die Wohnung besticht durch ihre einladende Atmosphäre und ist sofort verfügbar. Der moderne Bodenbelag aus Fliesen, Laminat und Parkett verleiht der Immobilie einen stilvollen und zugleich gemütlichen Charakter. Die möblierte Küche bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten benötigen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse, die Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet – perfekt, um zu entspannen und die Sonne zu genießen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, in einer der gefragtesten Wohngegenden von Graz zu leben. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und das Potenzial dieser einzigartigen Wohnung selbst zu entdecken.

Parken: Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenplatz gesondert angemietet werden

Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.375m  
Krankenhaus <1.600m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <175m  
Universität <800m  
Höhere Schule <1.725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <375m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <925m  
Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <550m  
Autobahnanschluss <3.725m  
Bahnhof <1.975m  
Flughafen <8.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap