Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Pool und Eigengarten in hervorragender Lage

Garten

Objektnummer: 1665_7499

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8043 Graz,11.Bez.:Mariatrost
Baujahr:	ca. 1948
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	88,18 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 273,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,42
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.363,64 €
Kaltmiete	1.500,00 €

Ihr Ansprechpartner

Lisa Pichler

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

T +43 316 296 000
H +43 664 86 34 554

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

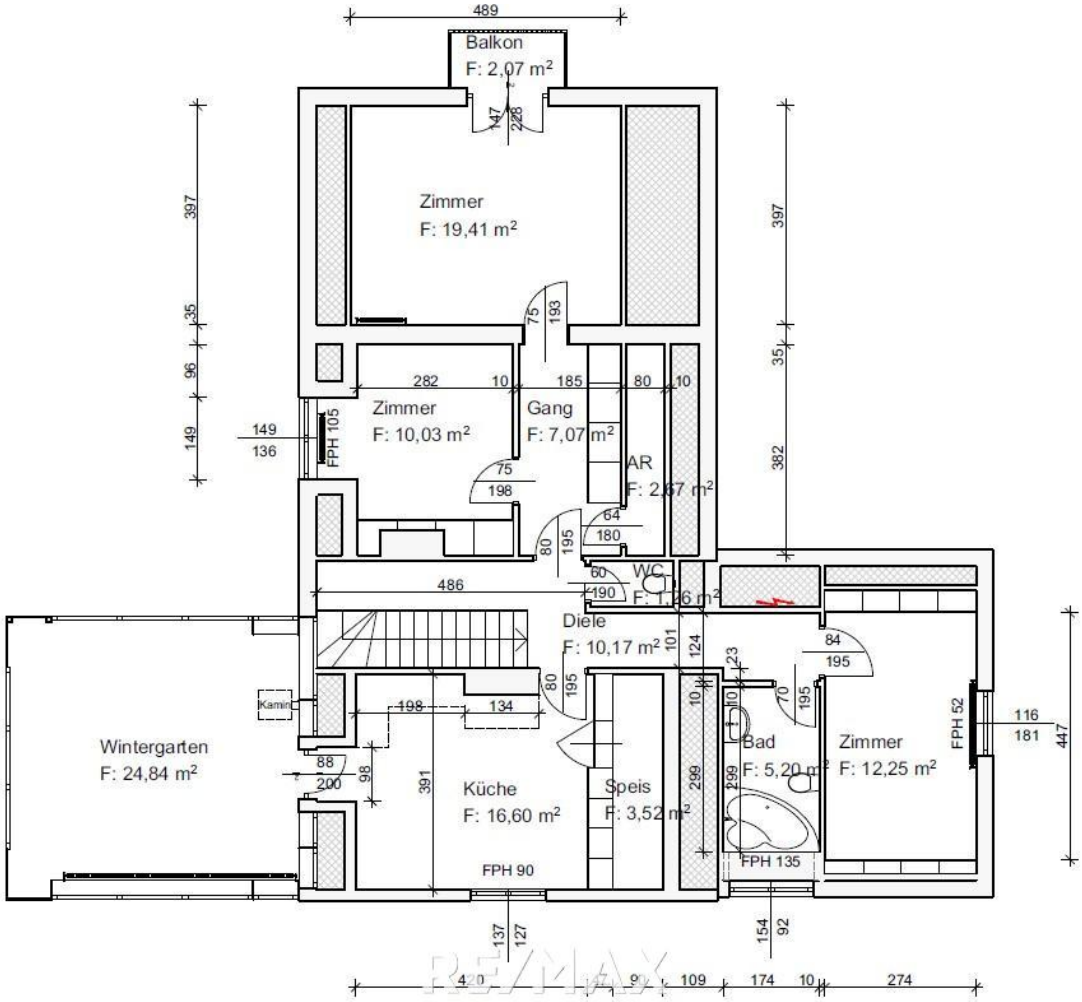
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX



Balkon
F: 2,07 m²
Zimmer
F: 19,41 m²
Zimmer
F: 10,03 m²
Gang
F: 7,07 m²
AR
F: 2,67 m²
WC
F: 1,26 m²
Diele
F: 10,17 m²
Wintergarten
F: 24,84 m²
Kamin
Küche
F: 16,60 m²
Speis
F: 3,52 m²
Bad
F: 5,20 m²
Zimmer
F: 12,25 m²
FPH 105
FPH 90
FPH 135
FPH 52
489
397
35
96
149
382
486
447
274

Objektbeschreibung

Diese **einzigartige Wohnung** steht ab sofort zur Verfügung und überzeugt mit einer **exklusiven Ausstattung und erstklassiger Lage**!

Die außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einem ca. 1948 errichteten Haus und bietet drei individuell nutzbare Zimmer: einen geräumigen Wintergarten mit etwa 24,84 m², eine voll ausgestattete Küche inkl. versteckter Speisekammer, ein Badezimmer, eine separate Toilette und einen zusätzlichen Abstellraum sowie einen kleinen Balkon. Zudem ist der Wohnung ein eigener Garten mit einer Größe von etwa 120 m², der mit einem traumhaften Pool ausgestattet ist, zugeteilt. Alle Wünsche erfüllt?

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Ölzentralheizung.
Die Wohnfläche beträgt ca. 88,18 m² ohne Wintergarten. Da der Wintergarten ebenfalls mittels der Ölzentralheizung über die Radiatoren beheizt wird und mit einem zusätzlichen Schwedenofen ausgestattet ist, kann dieser Bereich vollständig genutzt werden. Dies ergibt dann eine Gesamtnutzfläche von ca. 113,02 m².

Außerdem darf man sich bei diesem Angebot über einen fix zugewiesenen PKW-Abstellplatz und über einen Keller, der für zusätzlichen Stauraum sorgt, freuen.

Die Wohnung liegt sehr zentral in der Nähe der Volksschule Mariatrost. Sämtliche Ärzte, eine Apotheke und einige Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Zudem befindet sich direkt vor dem Wohnhaus eine Bushaltestelle, durch die Sie eine perfekte Anbindung genießen können.

Der angegebene Mietzins von € 1.500,00 versteht sich inklusive Betriebskosten & USt. sowie exklusive Heizkosten und Stromkosten.

Sie fühlen sich angesprochen? Gerne stehe ich für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins 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	€	1363,64	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	136,36	
Gesamtbetrag	€	1500	
Heizwärmebedarf:	273.9 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	G		

Faktor Gesamte 3.42
nergieeffizienz:
Klasse Faktor G F
esamtenergieeff
izienz: