

**8010 GRAZ : Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit mehreren  
Balkonen und Fernblick in Stiftingtal**



**Objektnummer: 8374/79**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

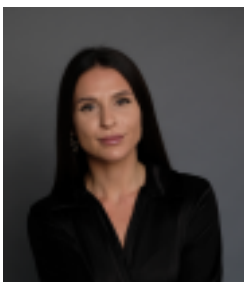
|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Stiftingtalstraße 336            |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8010 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4,50                             |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,57                          |
| Gesamtmiete                   | 1.222,54 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 902,07 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.108,67 €                       |
| Betriebskosten:               | 206,60 €                         |
| USt.:                         | 113,87 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

Ein Parkplatz ist in der Miete inkludiert. zzgl. Heizkosten rd. 90€/Monat

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



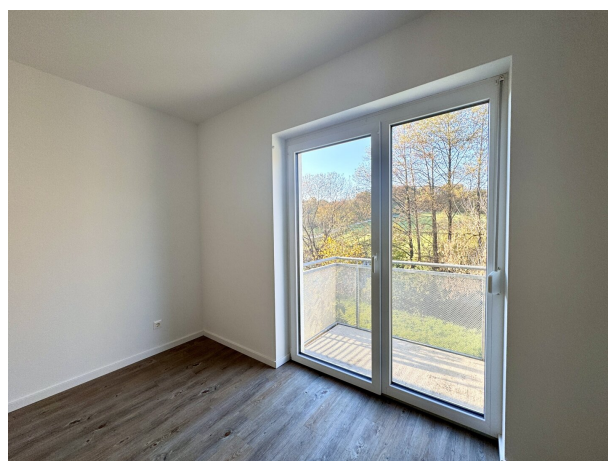




















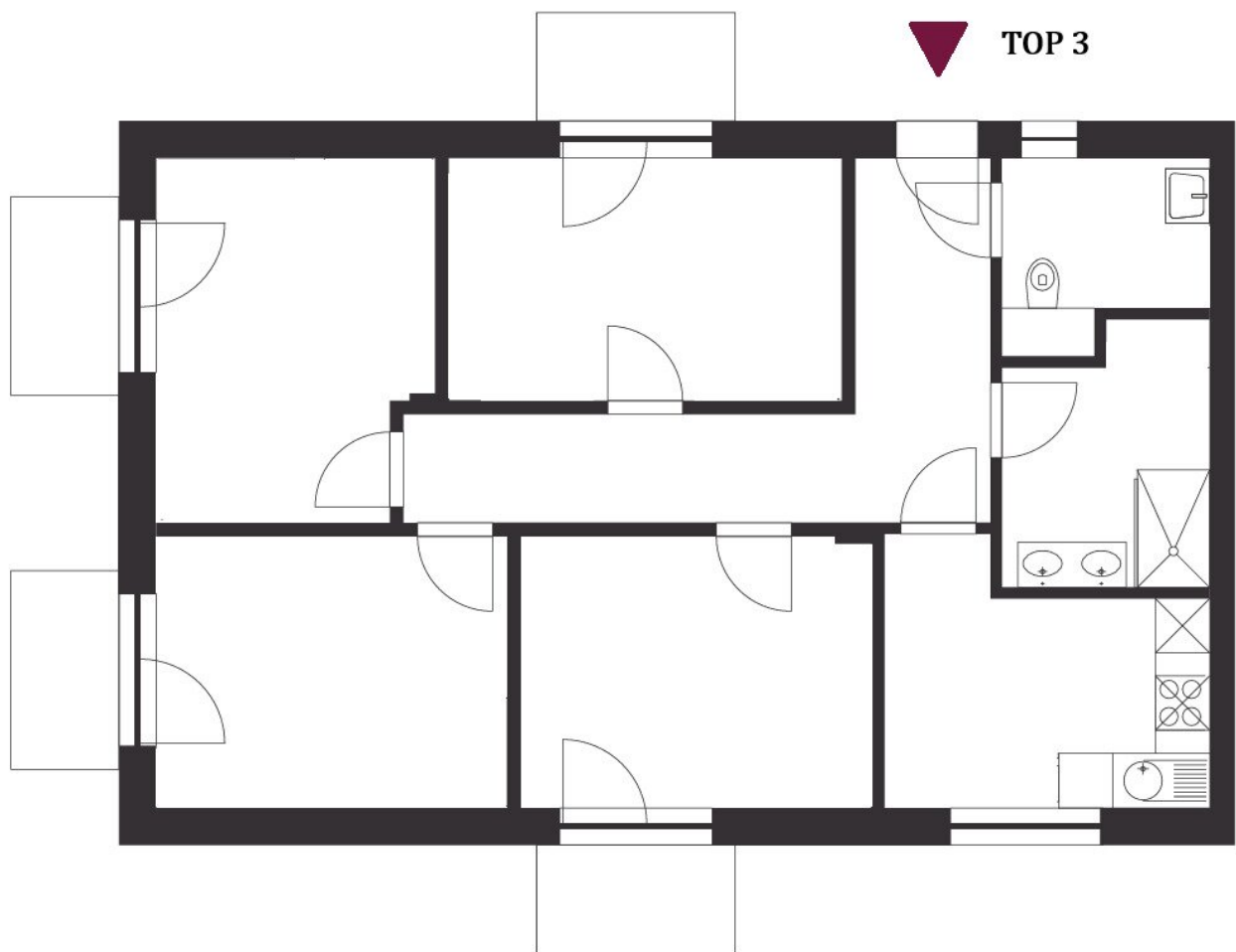
















## Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Zuhause im Grünen mit Blick auf den Wald, begleitet vom morgendlichen Vogelgezwitscher? Stellen Sie sich vor, Sie beobachten Rehe oder Igel, die gelegentlich den umlaufenden Garten durchstreifen, und sind dennoch perfekt an die Stadt angebunden. Wenn das nach Ihrem Traum klingt, dann ist dieses Zuhause genau das Richtige für Sie!**

In Stiftingtal stehen 22 schöne Wohnungen mit 4 Zimmern, einer separaten Küche, einem modernen Bad sowie einem WC, die Ihnen und Ihren Liebsten ein rundum komfortables Wohnerlebnis bieten. Die kürzlich renovierten Wohnungen vereinen stilvolles Design mit einem funktionalen Grundriss und warten nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 5 charmante Gebäude mit je einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Jede Wohnung ist ein Rückzugsort für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die nach Ruhe und Natur streben, ohne an eine perfekte Anbindung an die Grazer Innenstadt verzichten zu müssen.

### **Gemeinschaft und Natur im Fokus:**

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Allgemeingarten, der alle fünf Gebäude umschließt. Hier können Kinder sicher miteinander spielen, Sport betreiben oder die Faszinationen der Natur gemeinsam entdecken. Eltern entspannen währenddessen in einer Hängematte und genießen die warmen Sonnenstrahlen in der grünen Wiese. In dieser Anlage wird Gemeinschaft großgeschrieben – daher sind keine privaten Gärten zugeordnet. Stattdessen steht die weitläufige Grünfläche allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung.

### **HIGHLIGHTS:**

- **Perfekte Anbindung:** Eine Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in wenigen Minuten die Grazer Innenstadt erreichen können.



- **Parkmöglichkeiten:** Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Parkplatz, zusätzliche Parkmöglichkeiten finden Sie im Straßenbereich.
- **Moderne Technik:** Die Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und effizientes Heizen.
- **Stauraum:** Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.
- **Erholungsgebiet Leechwald:** Das nahegelegene Erholungsgebiet lädt zu entspannten Spaziergängen und Naturerkundungen ein.
- **Kindergarten:** Der nächste KIGA ist nur rd. 450m entfernt und kann fußläufig in rd. sechs Minuten erreicht werden.
- **Umgebung:** Auch ein Lebensmittelladen und eine Volksschule befinden sich in der Umgebung.
- **Kosten:** Alle Wohnungen werden provisionsfrei vermietet.

Machen Sie Ihr Traum von einem naturverbundenen und städtisch angebundenen Zuhause wahr! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und seien Sie eine/r der Ersten, die sich von dieser einzigartigen Wohnanlage verzaubern lassen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage - auch unter [nuic@immostruktur.at](mailto:nuic@immostruktur.at) oder [06606363464](tel:06606363464)!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.900m

Klinik <2.950m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <1.650m

Universität <3.925m

Höhere Schule <1.475m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <5.550m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.125m

Bank <2.125m

Post <2.725m

Polizei <4.225m

### **Verkehr**

Bus <75m

Straßenbahn <1.725m

Bahnhof <6.350m

Autobahnanschluss <6.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap