

## HELL & FREUNDLICH | Wunderschöne 1-Zimmerwohnung in der Smart City



Balkon.4

**Objektnummer: 141/73197**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,45 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	612,38 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	431,40 €
<b>Betriebskosten:</b>	93,65 €
<b>USt.:</b>	55,67 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	31,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaj**

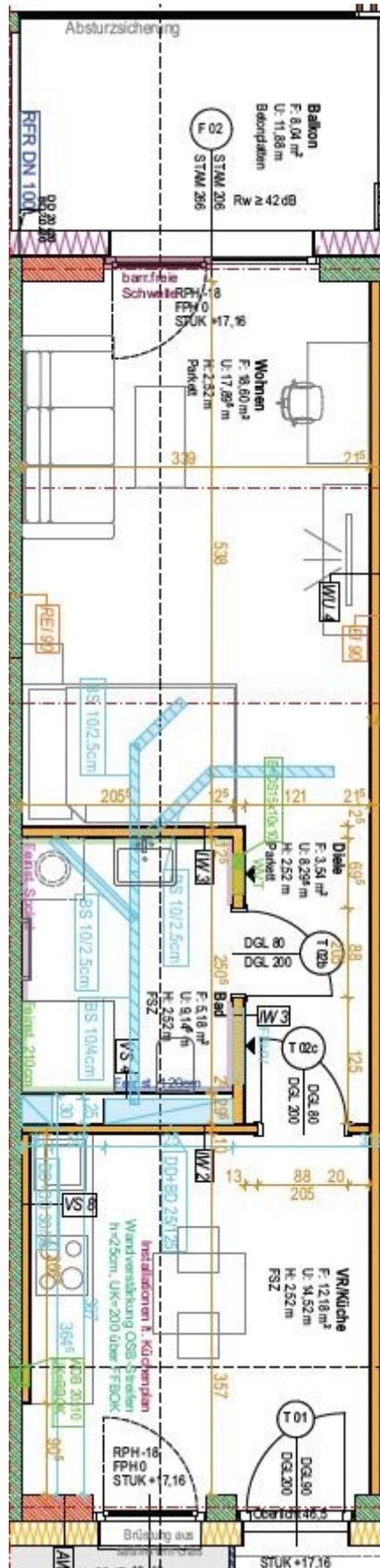
Rustler Immobilienreuehand



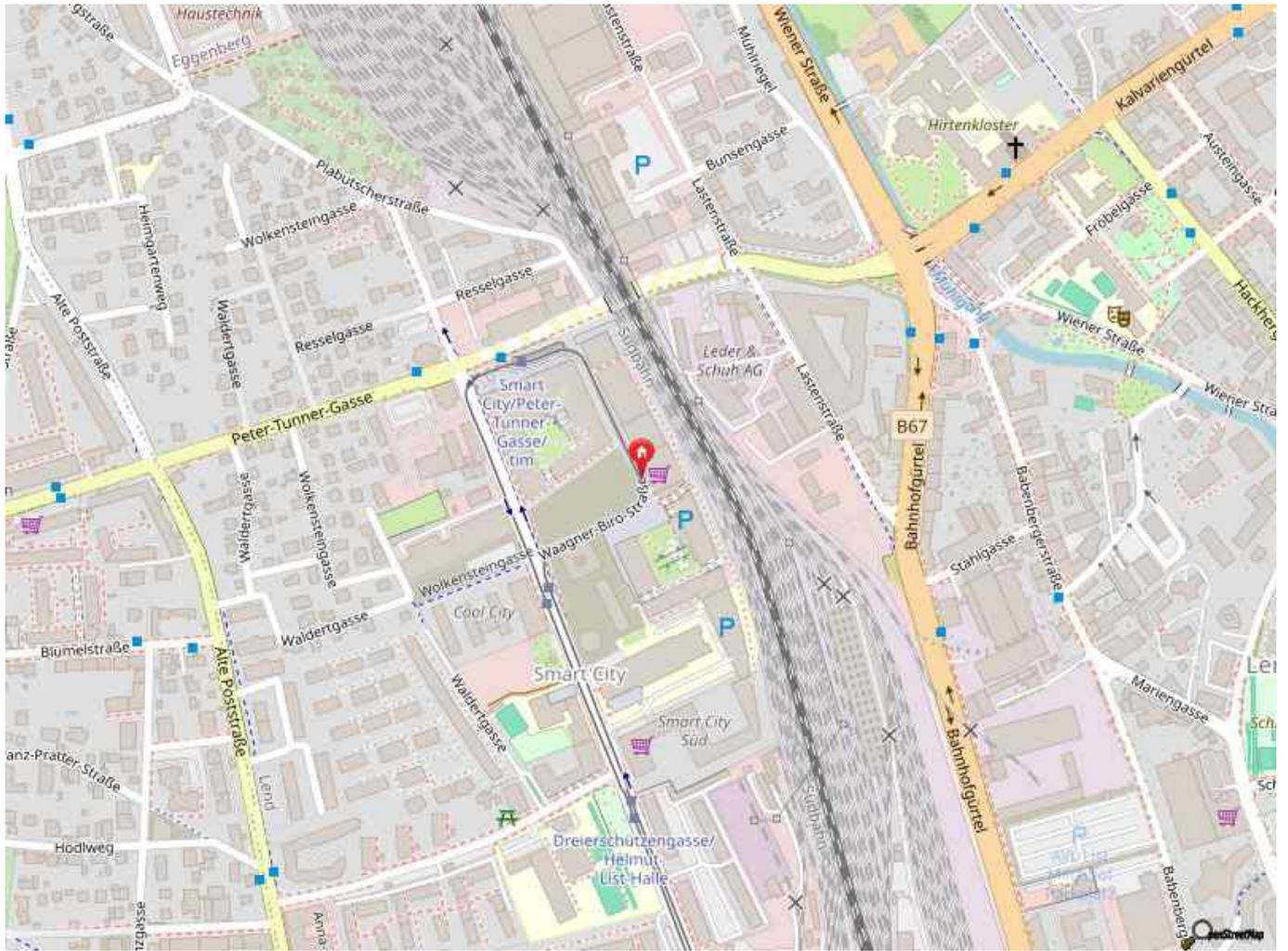












## Objektbeschreibung

Tolle 1-Zimmerwohnung im 4ten Liftstock mit Westbalkon zu vermieten!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen den idealen Rückzugsort.

Genießen Sie die Vorzüge eines eigenen Westbalkons, der perfekt ist, um die Sonnenuntergänge zu bewundern und entspannte Abende im Freien zu verbringen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Stockwerk (mit Lift) und besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss des Wohnbereichs schafft ein großzügiges Raumgefühl und lädt zum Entspannen ein. Die Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Ein Badezimmer mit Dusche und Toilette vervollständigt das Bild dieser attraktiven Wohnung.

Highlights:

Gemütlicher Westbalkon

Offener Wohnbereich

Moderne Küche

Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung

Sehr gute Lage mit guter Verkehrsanbindung

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins, Betriebskosten, Möbelmiete und Umsatzsteuer.

Heizkosten, Kühlkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

PARKEN:

Optional besteht die Möglichkeit einen Parkplatz in der Tiefgarage anzumieten:

Monatstarif Dauerparker: € 125,00 (brutto) pro Monat

Lage und Infrastruktur:

Im neuen Stadtquartier der "SmartCity Graz" gelegen, bietet das Projekt "ParkView Living" seinen Bewohnern höchste Lebensqualität sowie einen großartigen Ausblick zum zukünftigen Herzstück des Quartiers; der Parkanlage! Die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit fügen sich hier zu einem zukunftsfähigen Gesamtkonzept, welches durch smarte Mobilitäts- und Verkehrslösungen abgerundet wird. Mit der neugeschaffenen Verlängerung der Straßenbahnlinie 6 ins Zentrum des Areals, wurde auch eine direkte Anbindung zum Grazer Stadtzentrum sowie dem linken Murufer realisiert.

Mietbeginn:

ab April 2025

Mietdauer:



Auf 5 Jahre befristet

Mieten Sie jetzt Ihre Traumwohnung und genießen Sie Komfort und Lebensqualität.  
Kontaktieren Sie mich noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.rustler.eu/immobiliensuche](http://www.rustler.eu/immobiliensuche)





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.