

## **Traumhafte 3-Zimmerwohnung mit Westbalkon**



DSC\_0075

**Objektnummer: 141/82241**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8020 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2022                             |
| Wohnfläche:                   | 91,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,31 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Gesamtmiete                   | 1.204,35 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 937,31 €                         |
| Betriebskosten:               | 157,55 €                         |
| USt.:                         | 109,49 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Arber Licaaj**

Rustler Immobilienreuhand

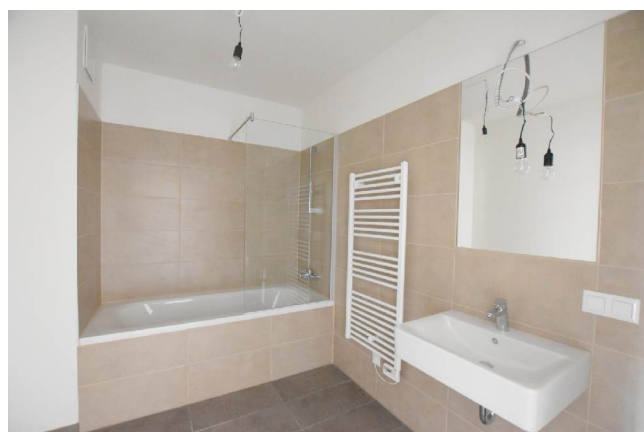
T +43 316 908 900 274

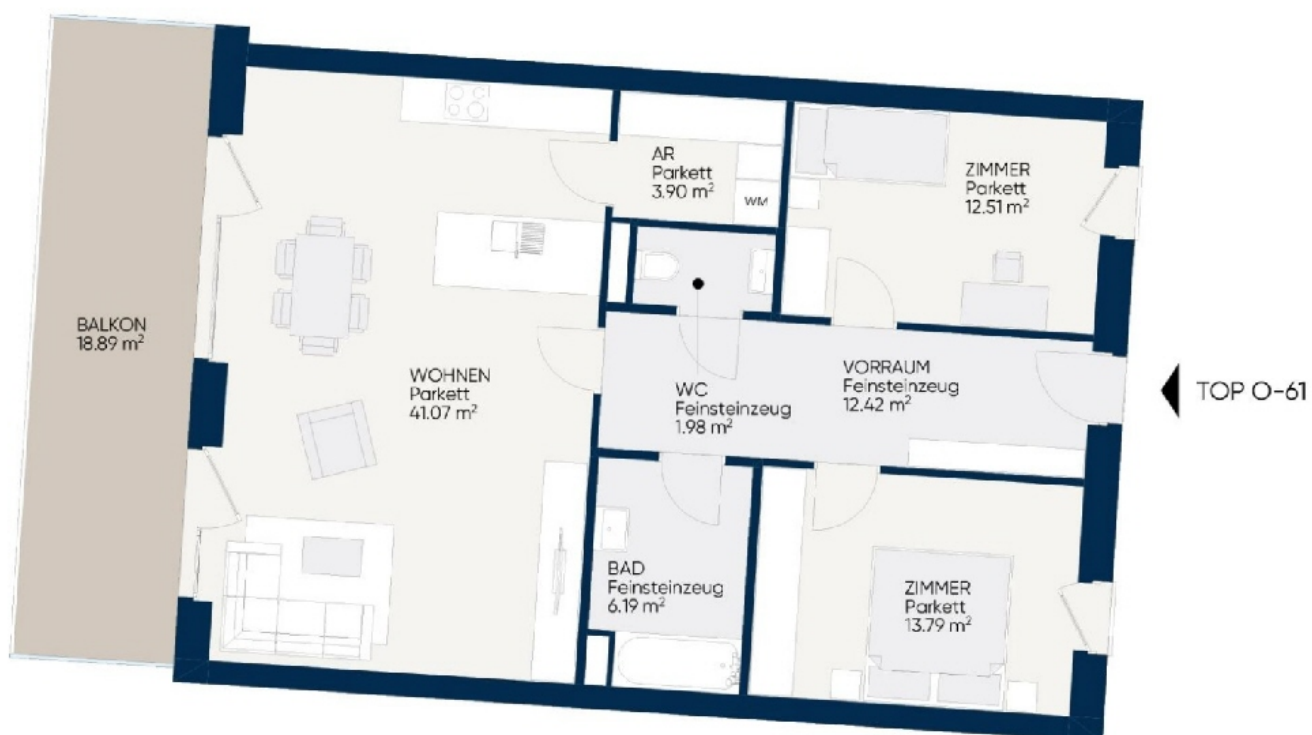
H +43 676 834 34 274



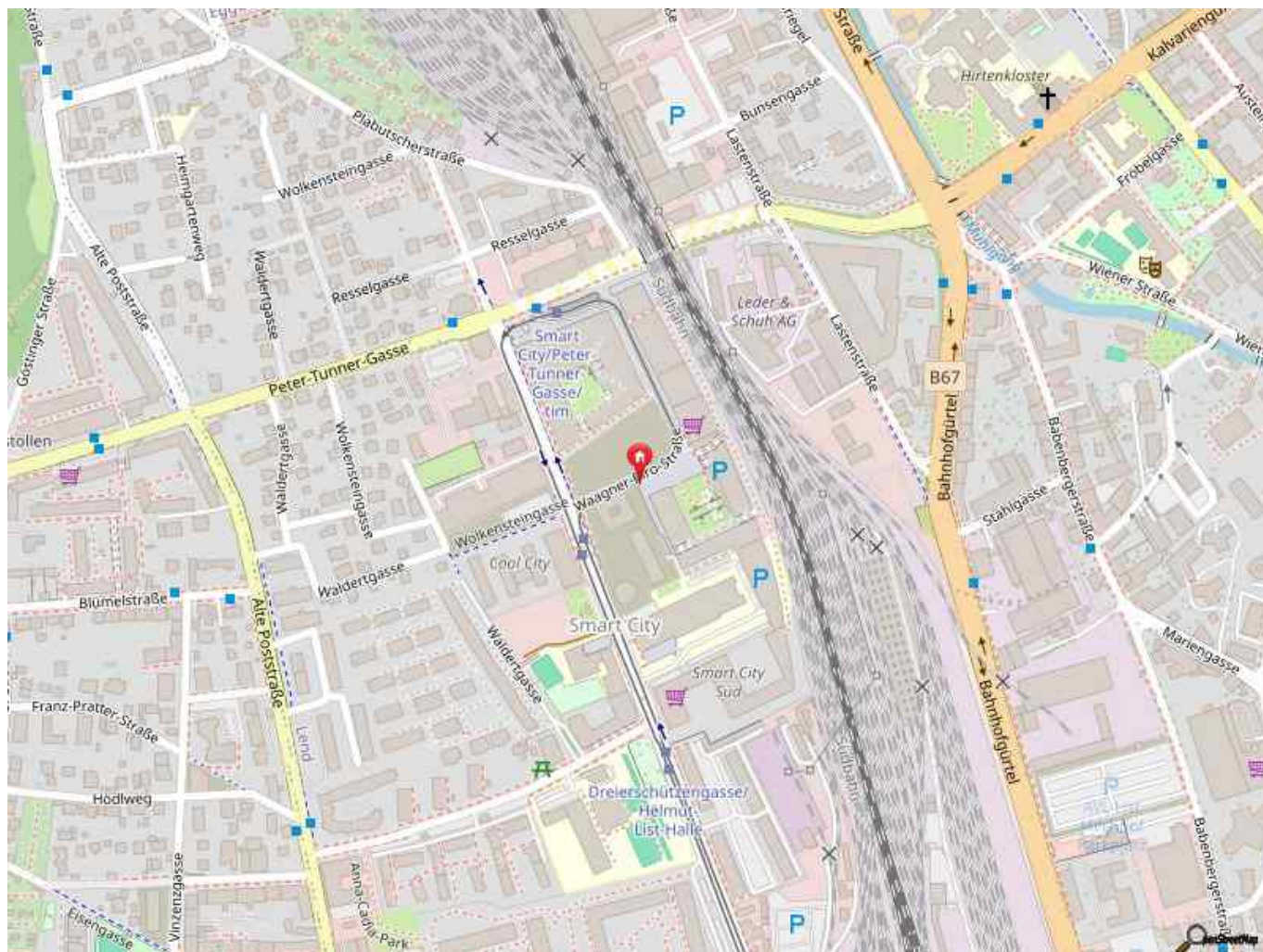
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Informieren Sie sich gleich auf unserer Projekthomepage [www.median-graz.at](http://www.median-graz.at)

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7ten Stockwerk und bietet auf ca. 91,86 m<sup>2</sup> folgende Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumige Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum
- Balkon mit rd. 18,89 m<sup>2</sup>

Sämtliche Wohneinheiten verfügen über hochwertige Parkettböden und bestechen durch ihre großartige Raumaufteilung sowie den großzügigen Freiflächen. Zusätzlich dürfen sich die Mieter des Medians über eine exklusive Einbauküche samt hochwertiger Geräte freuen. Ein Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet und im Mietpreis inbegriffen.

Die Bruttomiete setzt sich zusammen aus: Hauptmietzins, Betriebskosten und Umsatzsteuer. Heizkosten, Kühlkosten und Energiekosten sind nicht enthalten.

### **ZUKUNFTSORIENTIERTE ENERGIELÖSUNGEN:**

Die Wohnung wird mittels Sole-Wasser-Wärmepumpen über Fußbodenheizung beheizt und gekühlt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Energieeffiziente und ressourcenschonende Technologien schaffen höchste Lebensqualität. Als besonderes Highlight genießen die Bewohner der Anlage im Sommer eine Fassadenkühlung durch adiabatische Wasserzerstäubung.

### **PARKEN:**

Optional besteht die Möglichkeit einen Parkplatz in der Tiefgarage anzumieten.

### **Lage und Infrastruktur:**

Inmitten des modernen Stadtquartiers "SmartCity" gelegen, bietet das Projekt Median seinen Bewohnern ein innovatives Gesamtkonzept. Flexible und umweltschonende Mobilitätslösungen sowie erneuerbare Energien stehen im Fokus der Belebung des ehemaligen Industriegebiets nördlich des Grazer Hauptbahnhofs. Mit der neugeschaffenen Verlängerung der Straßenbahnlinie 6 ins Zentrum des Areals, wurde eine direkte Anbindung zum Grazer Stadtzentrum sowie dem linken Murufer realisiert. Das Naherholungsgebiet Plabutsch sowie verschiedene Wander- und Spazierwege laden zur Erholung im Grünen ein.

### **Mietbeginn:**

ab sofort

**Mietdauer:**

Auf 5 Jahre befristet

*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.