

**Mietzins inkl. BK: Kehlberg | Wohnen über den Dächern  
von Graz – Einfamilienhaus mit Garten & Weitblick**



**Objektnummer: 8425/110**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	197,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,33
<b>Gesamtmiete</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.995,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.995,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Mietzins inkl. BK und Warmwasser, Strom zzgl.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von A**

von Alten Immobilien  
HauptstraÙe  
7571 Rude

T +4369910

Gerne stehen  
Verfügung.









<b>ERDGESCHOSS</b>	
<b>M 1:50</b>	
KELLER	24,40m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	31,72m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>56,12m<sup>2</sup></b>



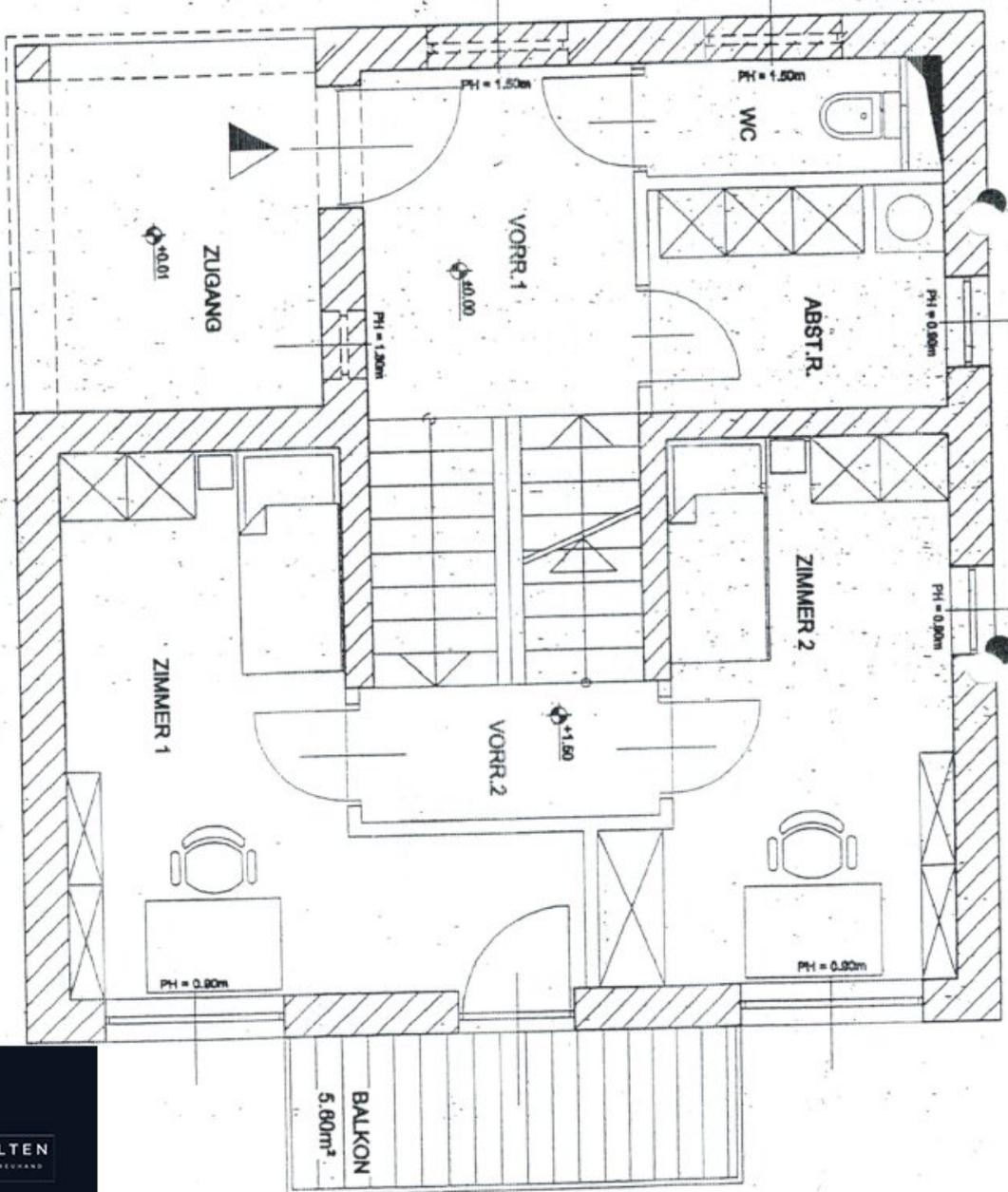
HOCHRECHNER VERBODLICH!  
23.06.00



# 1. OBERGESCHOSS

M 1:50

VORR.1	7,25m <sup>2</sup>
WC	2,31m <sup>2</sup>
ABST.R.	5,17m <sup>2</sup>
VORR.2	3,12m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,82m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,99m <sup>2</sup>
SUMME	45,06m <sup>2</sup>

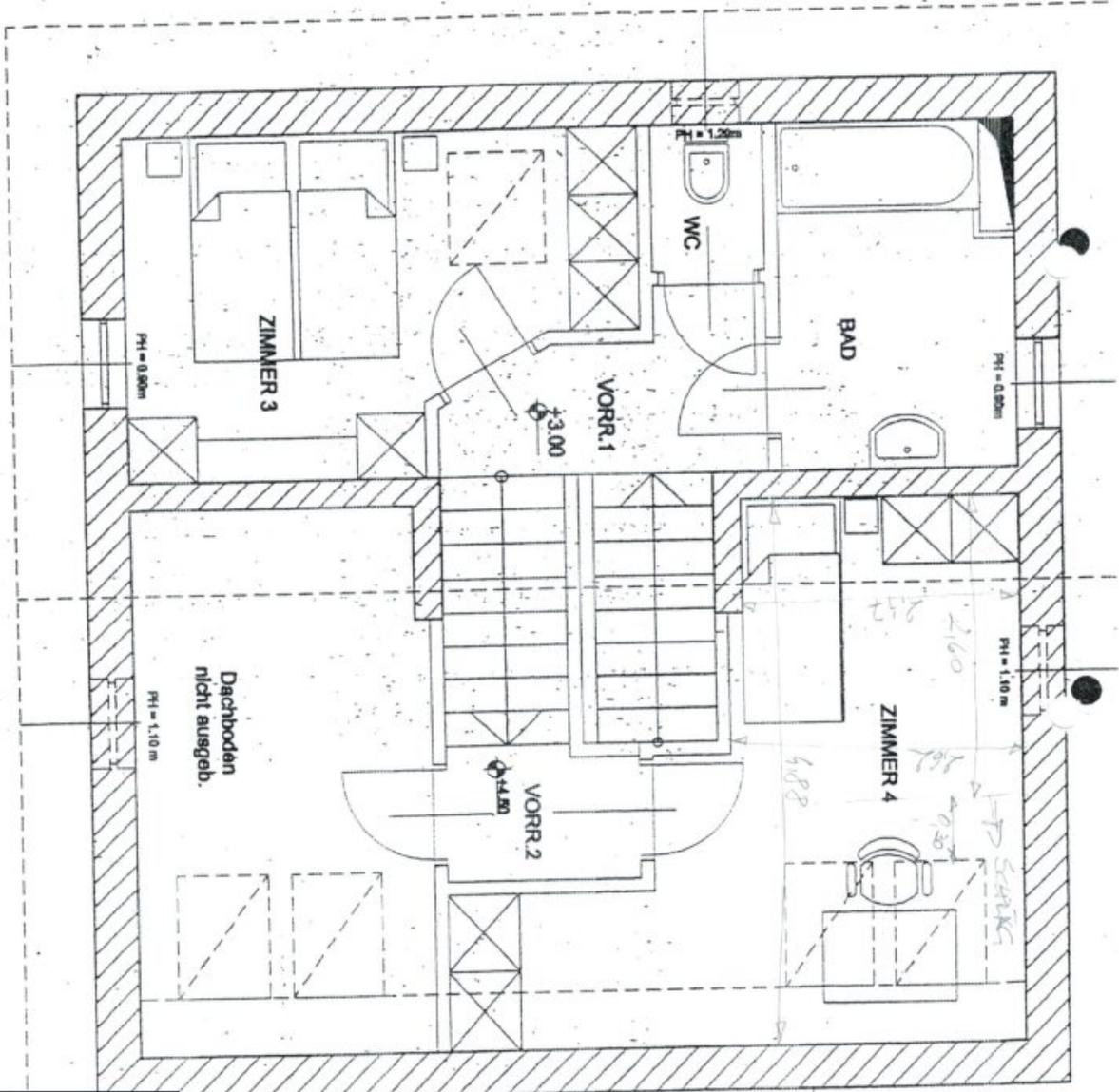


HOCHRECHNER VERMÖGENSWERTEN I  
23.06.00



# DACHGESCHOSS M 1:50

VORR. 1	3,60 m <sup>2</sup>
WC	1,30 m <sup>2</sup>
BAD	6,21 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	11,74 m <sup>2</sup>
VORR. 2	1,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER 4	16,75 m <sup>2</sup>
Dachboden	12,53 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>54,04 m<sup>2</sup></b>



ZUGEFÜHRTE VERMÄSSUNG  
25.05.00



# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie

- + Kauf oder Miete
- + Baujahr 2000
- + ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + Garten mit ca. 197 m<sup>2</sup>
- + Carport
- + zzgl. Keller mit ca. 24 m<sup>2</sup>
- + 5 Zimmer
- + 2 Bäder zzgl. 2 separate Toiletten
- + Terrasse: ca. 36 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon: 5,60 m<sup>2</sup> (S-Ausrichtung)
- + Ausblick ins Grüne und in die Ferne
- + Mietzins inkl. BK

## Das Haus:

Zur Vermietung steht ein **Einfamilienhaus** mit **ca. 122 m<sup>2</sup>** Wohnfläche zzgl. ca. 24 m<sup>2</sup> Kellerfläche und weitläufigen Freiflächen in Form von Terrassen, Balkon und Garten.

Über eine Treppe gelangt man zum **Eingangsbereich**, von dem aus das erste **Badezimmer** mit einer **Dusche** sowie einem **Waschmaschinen- und Trockneranschluss** zugänglich ist. Ebenfalls befindet sich hier eine **separate Toilette**.

Auf der Gartenebene, eine Etage tiefer, erwartet Sie eine **offene, geräumige Wohnküche** mit Einbauküche, **Kochinsel** und **Essbereich**. Von hier aus hat man direkten Zugang zur **Terrasse** und zum **Garten**. Zudem führt ein Zugang von der Wohnküche in den **Keller**, der mit einem Fenster ausgestattet ist und mit ca. 24 m<sup>2</sup> reichlich Stauraum bietet.

Das erste Obergeschoss beherbergt **zwei Schlafzimmer**. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zur **Terrasse (ca. 36 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne und über Graz** sowie zu einem nach **Süden** ausgerichteten **Balkon (ca. 5,60 m<sup>2</sup>)**. Das Schlafzimmer ist zur Terrasse mit **elektrisch bedienbaren Außenjalousien** ausgestattet.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein **weiteres Badezimmer** mit **Badewanne** und **separatem WC** sowie ein **weiteres Schlafzimmer**.

Über die Treppe gelangt man schließlich ins **Dachgeschoss**, wo ein gemütlicher Wohnbereich mit TV-Anschluss zur Verfügung steht. Der gesamte Wohnbereich ist mit **Parkettböden** ausgestattet.

*\*\*\*Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.\*\*\**

## Die Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend im südwestlichen Teil von Graz. Die Umgebung besticht durch ihre **ruhige und grüne Lage**, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die erhöhte Lage sorgt für eine idyllische Wohnqualität mit viel Privatsphäre, während das urbane Leben dennoch schnell erreichbar bleibt.

## Kulinarik & Freizeit

In unmittelbarer Nähe liegt der **Kehlberghof**, eines der renommiertesten Restaurants der Region, bekannt für seine exzellente Küche und das stilvolle Ambiente. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen **Naherholungsgebieten und Wanderwegen**, die zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur einladen

## Verkehrsanbindung

- Grazer Stadtzentrum: ca. 15 Minuten
- Hauptbahnhof Graz: ca. 20 Minuten
- Flughafen Graz: ca. 15 Minuten
- Anbindung zur A9 Pyhrn Autobahn: ca. 10 Minuten

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m  
Straßenbahn <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap