

**Moderne Dachgeschosswohnung mit 2 Zimmern & sonnigem Balkon nahe der Mur in Graz-Lend**



**Objektnummer: 3178**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neubaugasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1988
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Gesamtmiete	999,90 €
Kaltmiete (netto)	648,22 €
Kaltmiete	787,84 €
Betriebskosten:	139,62 €
Heizkosten:	111,07 €
USt.:	100,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig













## Objektbeschreibung

Diese **exklusive Dachgeschosswohnung** überzeugt mit ihrem **modernen und hellen Ambiente** und eignet sich **perfekt für Singles und Pärchen**.

Der **ansprechende Grundriss** lässt Ihnen bei der Einrichtung und Gestaltung **Ihres neuen Eigenheims** viel Spielraum. Der Eingangsbereich, das moderne **Badezimmer mit Fenster** und das separat begehbare WC sind über den Flur verbunden und führen über den **intelligent gelösten Küchenbereich** direkt ins Wohnzimmer. Dachflächenfenster mit **elektrischem Sonnenschutz** sorgen für ein **lichtdurchflutetes und angenehmes Raumklima**.

Das **üppig dimensionierte Wohnzimmer** weiß mit seinen **großzügigen Fensterflächen** zu überzeugen. Klare Linien im Zusammenspiel mit der indirekten Beleuchtung erzeugen eine **beeindruckende Atmosphäre**. Durch die Ausrichtung nach **Südwesten** genießt die Wohnung **ganttägliches Sonnenlicht**. Durch ein weiteres Fenster in der Dachschräge verspricht das Schlafzimmer traumhafte Blicke auf den Sternenhimmel.

Ein weiteres **Highlight** ist der **sonnige und überdachte Balkon** mit rd. 6m<sup>2</sup> Außenfläche. Die **neuwertige Ausstattung** ergänzt die **hohe Wohnqualität** in **Ihrem neuen Zuhause**.

Je nach Verfügbarkeit können ein **Tiefgaragenparkplatz** (Preis auf Anfrage) und ein **Kellerabteil** (Preis auf Anfrage) angemietet werden. Alternativ können Sie in der **grünen Zone** vor der Haustür parken. Zusätzlich befindet sich ein **Fahrradabstellraum im Gebäude**, welcher den Bewohnern des Hauses zur Verfügung steht.

Ein **sehr ruhiger Innenhof** rundet das Angebot ab und lädt die Bewohner zum Verweilen ein. Auch zum Einkaufen haben Sie es nicht weit - in nur wenigen Schritten erreichen Sie fußläufig den nächsten **Supermarkt**. Eine **Hausärztin** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene **Mur-Radweg** bringt Radfahrer sehr rasch ins Zentrum.

Geheizt wird mittels **Fernwärme**.

**Langfristige Mieter sind herzlich willkommen!**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap