

## **Graz-Puntigam-großzügige 7 Zimmer Maisonette - Balkon-Terrasse-Garten-Carport-Provisionsfrei**



GRAZ - PUNTIGAM - MAISONETTE - CARPORT

7 ZIMMER

GARTENNUTZUNG

TERRASSE

WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986317**

**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Adresse           | Triester Straße            |
| Art:              | Wohnung - Maisonette       |
| Land:             | Österreich                 |
| PLZ/Ort:          | 8055 Graz,17.Bez.:Puntigam |
| Zustand:          | Modernisiert               |
| Alter:            | Neubau                     |
| Wohnfläche:       | 153,00 m²                  |
| Zimmer:           | 6                          |
| Bäder:            | 1                          |
| WC:               | 2                          |
| Balkone:          | 1                          |
| Terrassen:        | 1                          |
| Gesamtmiete       | 1.475,61 €                 |
| Kaltmiete (netto) | 1.000,00 €                 |
| Kaltmiete         | 1.123,28 €                 |
| Betriebskosten:   | 123,28 €                   |
| Heizkosten:       | 200,00 €                   |
| USt.:             | 152,33 €                   |
| Infos zu Preis:   |                            |

Miete versteht sich inkl. BK/HK/UST und Carport

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

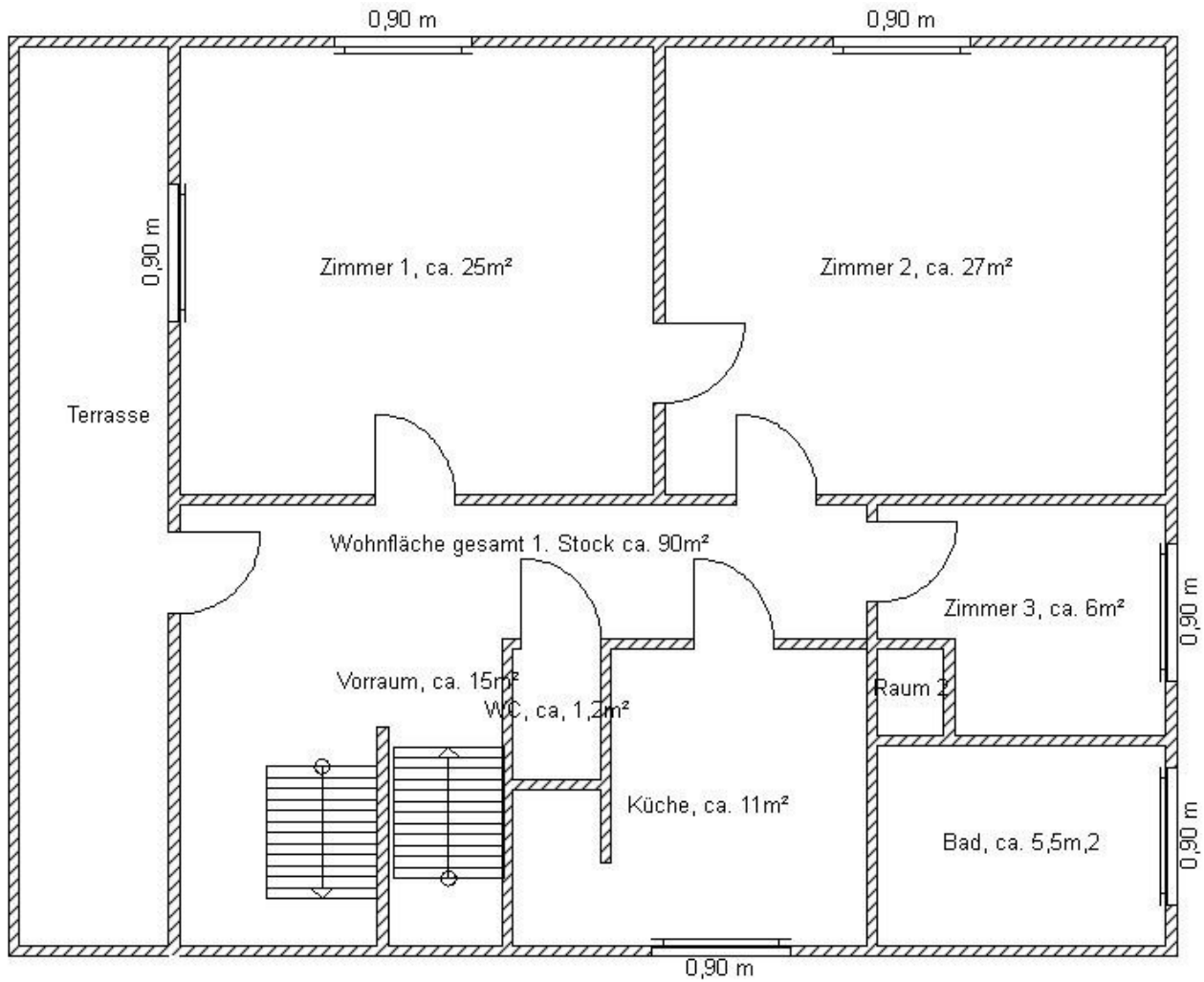




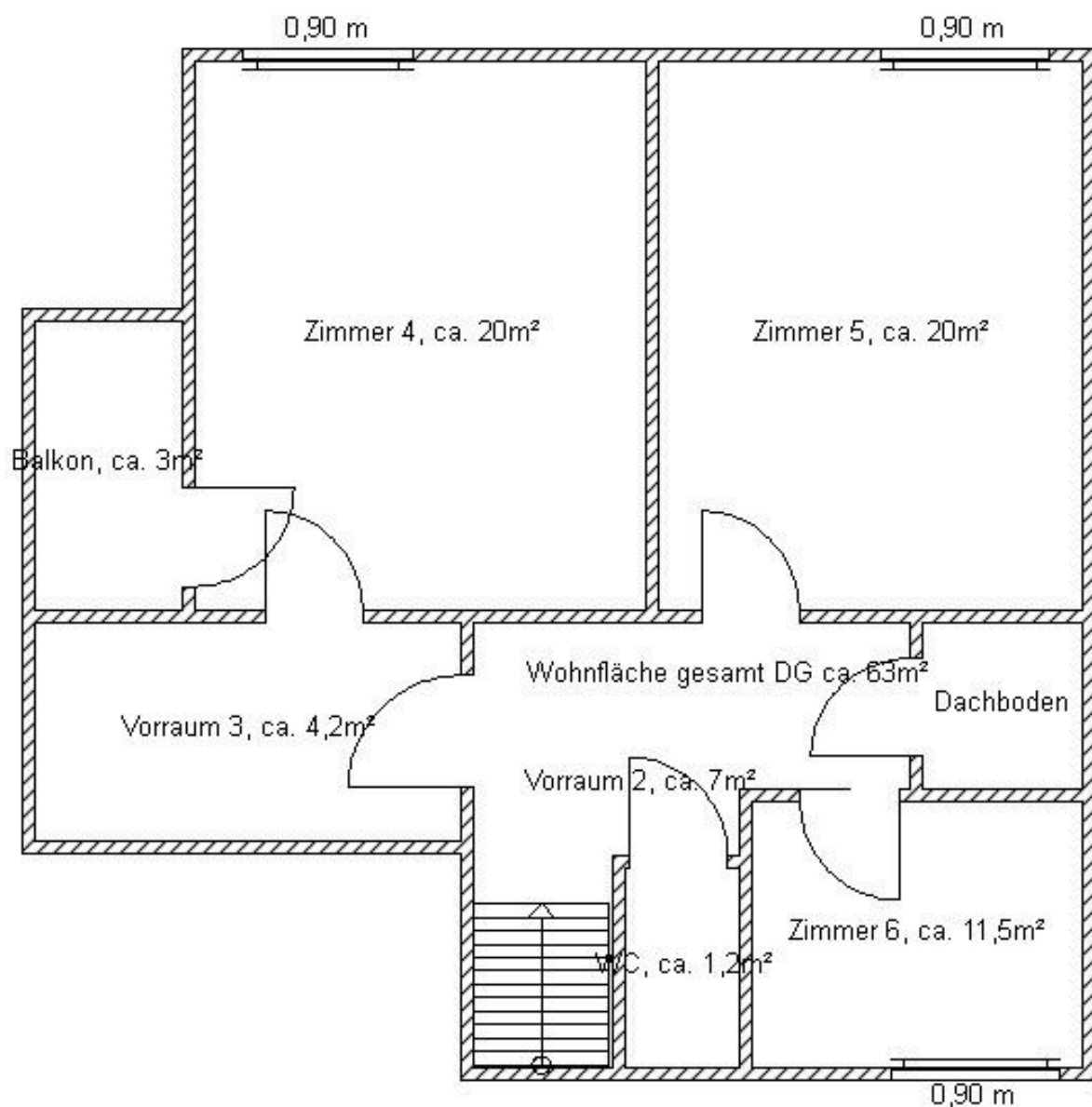








KAHLER  
IMMOBILIEN OG



KAHLER  
IMMOBILIEN OG

## Objektbeschreibung

Diese hier angebotene 153 m<sup>2</sup> große Maisonette bietet Ihnen alles was das Herz begehrt, sie liegt in einem Haus mit nur 2 Einheiten - im Geschoss darunter befindet sich ein Geschäftslokal, daher können Sie den großen Garten am Abend und an den Wochenenden alleine nutzen, zudem gibt es eine 45m<sup>2</sup> große Terrasse sowie einen Balkon. Der Wohnung ist ein Carport zugeteilt, weitere Parkplätze sind vorhanden. Die Aufteilung der Räume gestaltet sich wie folgt:

### 1. Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Wohnküche mit moderner Einbauküche, Fliesenboden, Geschirrspüler, Backofen, Cerankochfeld, Mikrowelle, Essecke
- Abstellraum mit Waschmaschine
- modernes Badezimmer mit Dusche, Fenster
- WC
- Terrasse

### 2. Obergeschoss

- Vorraum
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- WC
- Abstellraum
- Balkon

#### Ausstattung:

- Echtholzparkett
- moderne , hochwertige Fliesen
- top ausgestattete Küche
- Waschmaschine
- Gasheizung
- Terrasse, Balkon, Gartennutzung
- Carport bzw. zusätzliche Parkplätze

Kaution 3 BMM

Provisionsfrei

Miete versteht sich inkl. BK/HK/USt und Carport

Mietdauer 5 Jahre befristet

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Graz in der Steiermark! Diese moderne und großzügige Maisonette-Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables und stilvolles Wohnen auf insgesamt 153m<sup>2</sup> Fläche.

Sie mieten hier nicht einfach nur eine Wohnung, sondern ein wahres Wohnparadies, welches Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Hier lässt es sich gemütlich mit der Familie oder Freunden zusammenkommen und den Ausblick auf die Stadt genießen.

Die großzügige Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und bietet Ihnen nicht nur genügend Platz zum Kochen und Essen, sondern auch eine hochwertige Einbauküche mit allen notwendigen Geräten. Hier können Sie gemeinsam mit Ihren Liebsten köstliche Mahlzeiten zubereiten und entspannte Abende verbringen.

Insgesamt verfügt die Wohnung über 6 geräumige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Arbeitszimmer, Spielzimmer oder zusätzliches Schlafzimmer – hier ist für jeden Bedarf gesorgt.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und ist daher in einem top Zustand. Sowohl die Fliesen als auch das Parkett wurden hochwertig verarbeitet und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Auch das Badezimmer mit Fenster und die 2 separaten WCs sind modern und stilvoll gestaltet.

Die Wohnung ist auch perfekt angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der Bahnhof, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Graz gelangen. Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind in der direkten Umgebung zu finden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Maisonette-Wohnung in Graz und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie nicht nur ein modernes und komfortables Wohnen, sondern auch ein Stückchen Lebensqualität in einer der schönsten Städte Österreichs. Wir freuen uns auf Sie!

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 <250m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <3.750m

Höhere Schule <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap