

**Traumhafte 191 m<sup>2</sup> Top-Wohnung in Graz mit Terrasse –  
Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 318**

**Eine Immobilie von mehrWERT Projektierungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	191,11 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 158,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,40
<b>Gesamtmiete</b>	2.650,93 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.911,10 €
<b>Kaltmiete</b>	2.409,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	498,84 €
<b>USt.:</b>	240,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Christian Buchegger**

mehrWERT Projektierungs GmbH  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 10  
8042 Graz

T +43 69910033608

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

## **Penthouse - 2 geschoßige TOP-Wohnung - Vollklimatisiert**

Über eine Treppe oder den Lift erreicht man diese Vierzimmerwohnung im 4. OG.

Über einen einladenden Zugang betritt man die Wohnung Top 151 bestehend aus einem großzügigen Vorraum / Garderoberraum, im diesem Bereich befindet sich auch das Gäste-WC und weiters erschließt sich der großartige Wohn-Essbereich, im Anschluss findet man die modern eingerichtet Küche mit eigenem Abstellraum. Über den Eingangsbereich erschließt sich ein weiteres Zimmer mit Schrankraum und großzügigem Bad mit Dusche sowie Infrarotsauna.

Über die Innentreppe gelangt man in das zweite Geschoss dieser Top Wohnung, ein Vorraum mit Glasgeländer trennt den Luftraum zum darunterliegenden Wohn-Esszimmer. Von diesem Voraum gibt es einen Zugang auf die Terrasse (teilüberdeckt mit Glas) und lässt einen herlichen Ausblick auf die Innenstadt Graz zu. Hier kann man, durch den Innenhof lärmgeschützt die Abendsonne und ein Glas Wein genießen.

Man gelangt weiter vom Vorraum in ein Zimmer mit einer riesigen fast bodengleichen Glasfront welche atemberaubende Ausblicke erlaubt, ebenfalls von diesem Zimmer ist die Terrasse direkt erreichbar.

Weiters gibt es einen Zugang zu einem Badezimmer mit Dusche und WC, sowie über einer Gangbereich zu einem großzügigen Schrank / Ankleideraum.

### **Die Wohnung ist voll klimatisiert!**

Die Wohnung ist sehr hell und ruhig! Heizkosten und Strom sind nicht im Mietpreis enthalten!

### **Allgemein**

- Mietvertrag 3 Jahre
- Mietvertragsverlängerung möglich!
- 3 Monate Mietvertragskündigung

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap