

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und KFZ-Stellplätze in ruhiger Naturlage



Wohn-/Essbereich

Objektnummer: 7314/597

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium
Immobilienvermittlung**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Warnhauserstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	99,11 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 152,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Gesamtmiete	997,00 €
Kaltmiete (netto)	786,94 €
Kaltmiete	975,25 €
Betriebskosten:	188,31 €
USt.:	21,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller











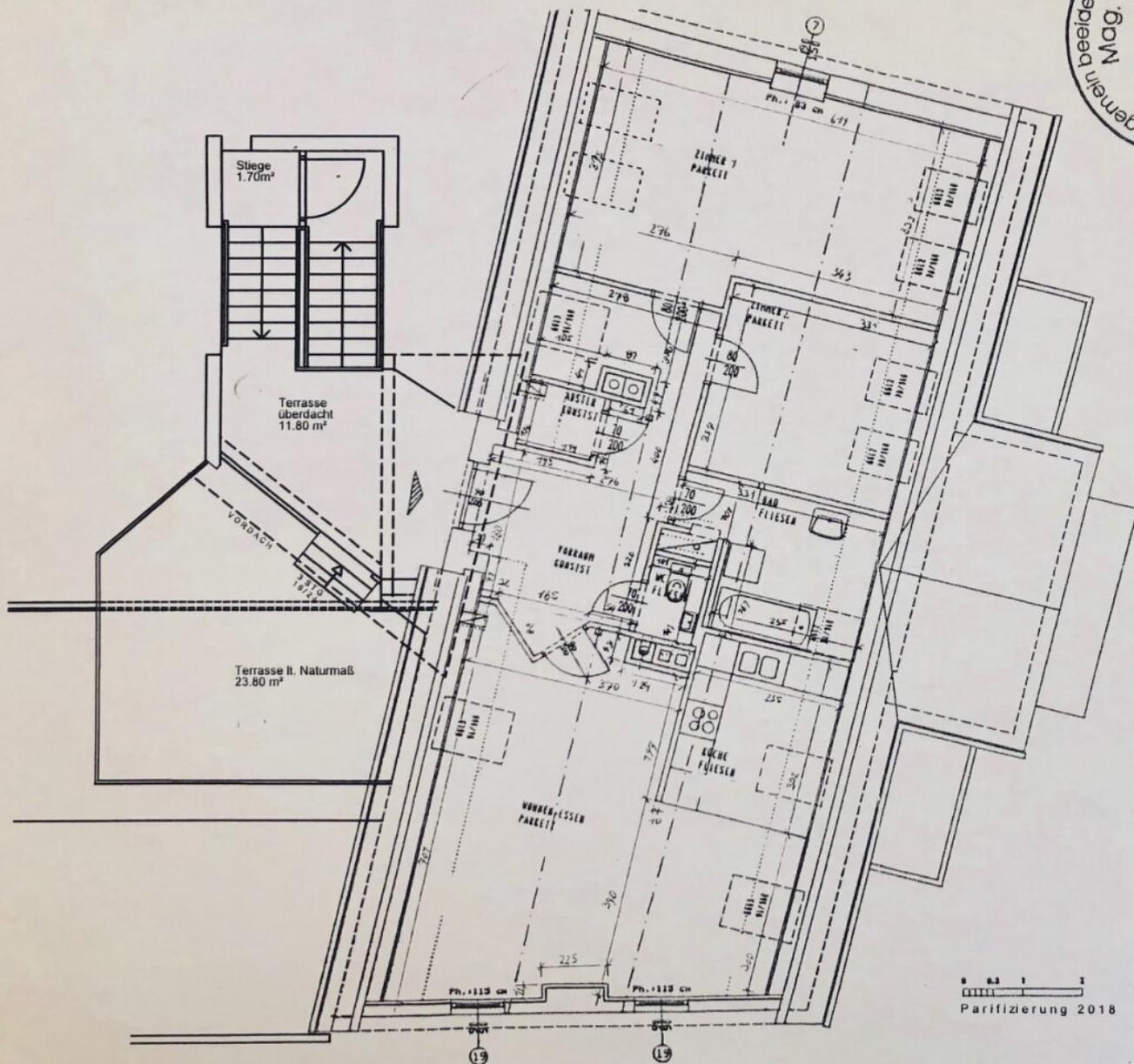








allgemein beauftragte
Mag. Dr. F.



0 0.5 1 1
Parifizierung 2018

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in **Feldkirchen bei Graz** bietet auf ca. **100 m² Wohnfläche** hochwertigen Komfort und ein besonderes Raumgefühl:

- **3 Zimmer + Diele:** Zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Raumwirkung durch die Dachschrägen sowie zentrale Diele/Vorraum.
- **Neu eingebaute Küchenzeile:** Modern ausgestattet, getrennt von den Wohn-/Essräumen, ideal für alle, die gerne kochen.
- **2 Terrassen:** Große, sonnige Terrasse mit ca. **23,8 m²** und eine zweite Terrasse mit ca. **11,8 m²**.
- **Extras & Ausstattung:**
 - Parkettboden
 - Anschluss für einen Kamin (Schwedenofen) sorgt für wohlige Stimmung an kühleren Tagen
 - Badezimmer mit Badewanne, separates WC
 - Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- **Privatsphäre & Zugang:** versperrbarer privater Zugang und **zwei Außen-Parkplätze** inklusive – ideal und komfortabel.
- **Heizung:** Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Die Heizkosten sind nicht in der Gesamtmiete inkludiert und werden separat über einen externen Energielieferanten abgerechnet.
- **Helligkeit:** Zahlreiche Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht, helle Räume und ein angenehmes Wohnklima.

Ein durchdachtes Zuhause mit viel Licht, Platz und Charme – ideal für alle, die das Besondere in ruhiger Lage schätzen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <5.750m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap