

## **WOHNEN AM WALDRAND : Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Extraküche, mehreren Balkonen und Parkplatz**



**Objektnummer: 8374/158**

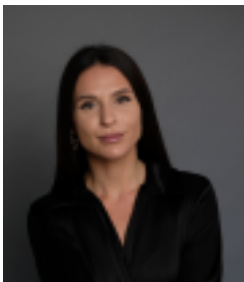
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stiftingtalstraße 338
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2015
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,56
Gesamtmiete	1.271,55 €
Kaltmiete (netto)	864,37 €
Kaltmiete	1.070,97 €
Betriebskosten:	206,60 €
Heizkosten:	75,40 €
USt.:	125,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









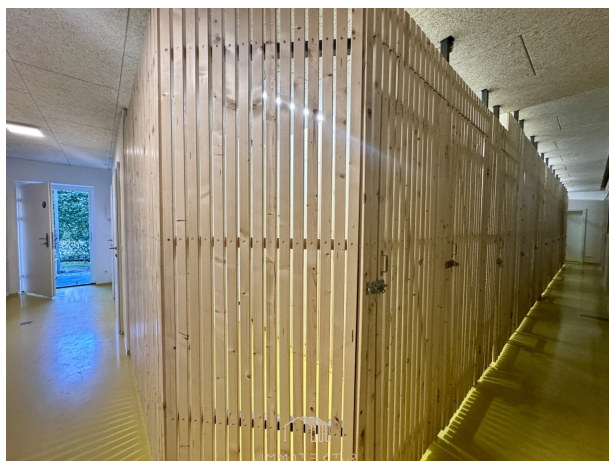




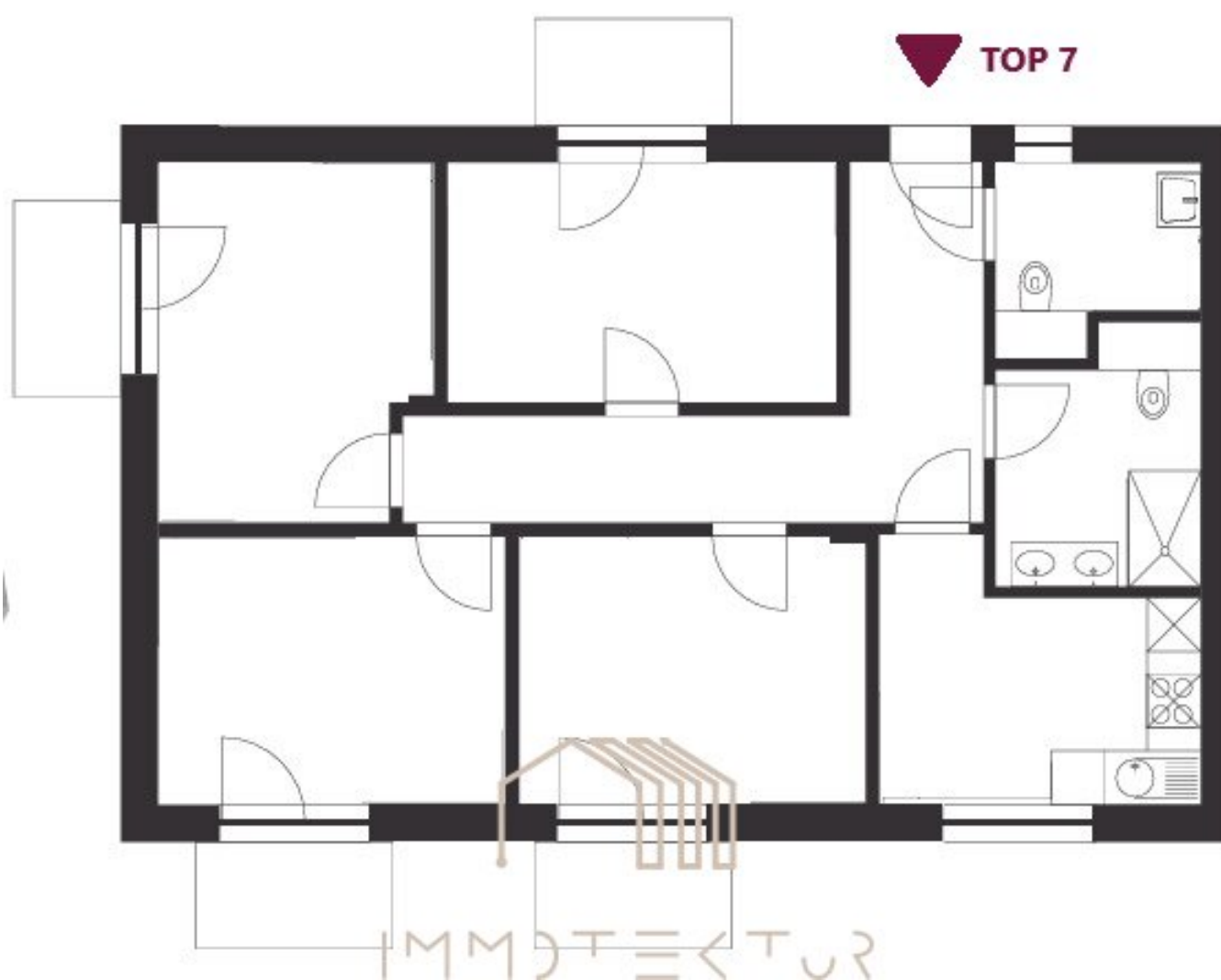








▼ TOP 7







# Objektbeschreibung

**Suchen Sie ein Zuhause im Grünen mit Blick auf den Wald, begleitet vom morgendlichen Vogelgezwitscher? Stellen Sie sich vor, Sie beobachten Rehe oder Igel, die gelegentlich den umlaufenden Garten durchstreifen, und sind dennoch perfekt an die Stadt angebunden. Wenn das nach Ihrem Traum klingt, dann ist dieses Zuhause genau das Richtige für Sie!**

In Stiftingtal stehen mehrere schöne Wohnungen mit 4 Zimmern, einer separaten Küche, einem modernen Bad sowie einem WC zur Miete frei, die Ihnen und Ihren Liebsten ein rundum komfortables Wohnerlebnis bieten. Die kürzlich renovierten Wohnungen vereinen stilvolles Design mit einem funktionalen Grundriss und warten nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden!

Die Wohnungen verteilen sich auf insgesamt 5 charmante Gebäude mit je einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Jede Wohnung ist ein Rückzugsort für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die nach Ruhe und Natur streben, ohne an eine perfekte Anbindung an die Grazer Innenstadt verzichten zu müssen.

## Gemeinschaft und Natur im Fokus:

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Allgemeingarten, der alle fünf Gebäude umschließt. Hier können Kinder sicher miteinander spielen, Sport betreiben oder die Faszinationen der Natur gemeinsam entdecken. Eltern entspannen währenddessen in einer Hängematte und genießen die warmen Sonnenstrahlen in der grünen Wiese. In dieser Anlage wird Gemeinschaft großgeschrieben – daher sind keine privaten Gärten zugeordnet. Stattdessen steht die weitläufige Grünfläche mit ihrem **Kinderspielplatz, dem Sportplatz, einer abgetrennten Hundewiese sowie einer Grillstelle** allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung.

## HIGHLIGHTS:

- **tolles Angebot im Außenbereich** (Sportfläche, Kinderspielplatz, Hundewiese, Grillfläche, Hängematten etc.)



- **Perfekte Anbindung:** Eine Busstation befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie in wenigen Minuten die Grazer Innenstadt erreichen können.
- **Parkmöglichkeiten:** Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Parkplatz, zusätzliche Parkmöglichkeiten finden Sie im Straßenbereich.
- **Moderne Technik:** Die Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Raumklima und effizientes Heizen.
- **Stauraum:** Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet.
- **Erholungsgebiet Leechwald:** Das nahegelegene Erholungsgebiet lädt zu entspannten Spaziergängen und Naturerkundungen ein.
- **Kindergarten:** Der nächste KIGA ist nur rd. 450m entfernt und kann fußläufig in rd. sechs Minuten erreicht werden.
- **Umgebung:** Auch ein Lebensmittelladen und eine Volksschule befinden sich in der Umgebung.
- **Kosten:** Alle Wohnungen werden provisionsfrei vermietet.

Machen Sie Ihr Traum von einem naturverbundenen und städtisch angebundenen Zuhause wahr! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und seien Sie eine/r der Ersten, die sich von dieser einzigartigen Wohnanlage verzaubern lassen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage - auch unter [nuic@immotektur.at](mailto:nuic@immotektur.at) oder 06606363464!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <475m

Apotheke <1.950m

Klinik <2.950m

Krankenhaus <4.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.625m

Kindergarten <400m

Universität <3.975m

Höhere Schule <1.525m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.525m

Bäckerei <3.025m

Einkaufszentrum <5.600m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.150m

Bank <2.150m

Post <1.925m

Polizei <4.275m

### **Verkehr**

Bus <25m

Straßenbahn <1.775m

Bahnhof <6.325m

Autobahnanschluss <6.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap