

## Schöne EG-Wohnung in Dobl mit Balkon und KFZ-Stellplatz!



Balkon

**Objektnummer: 7314/634**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8143 Dobl
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	647,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	483,95 €
<b>Kaltmiete</b>	588,19 €
<b>Betriebskosten:</b>	104,24 €
<b>USt.:</b>	58,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

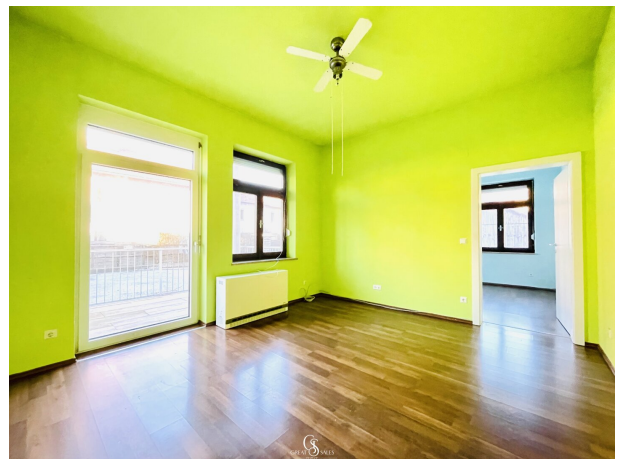
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

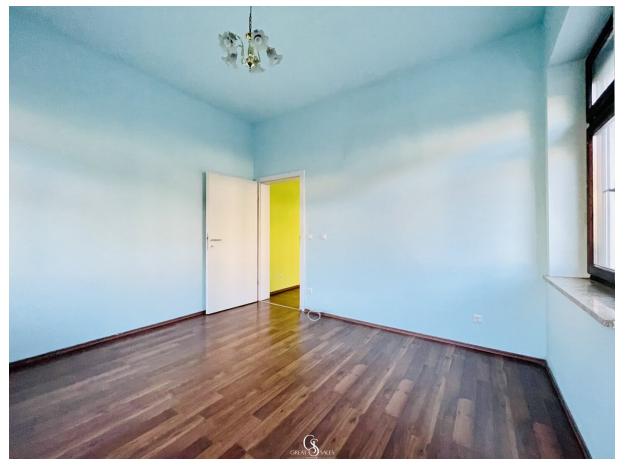
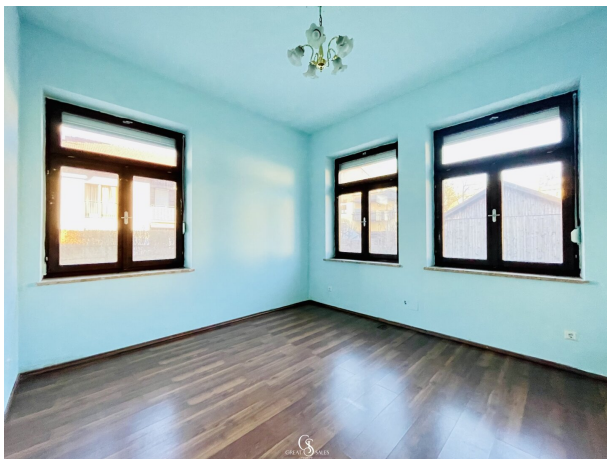
## Ihr Ansprechpartner

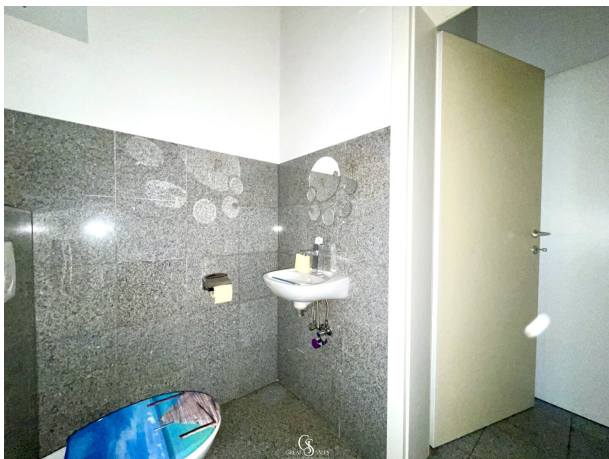


**Orlin Pavlov**

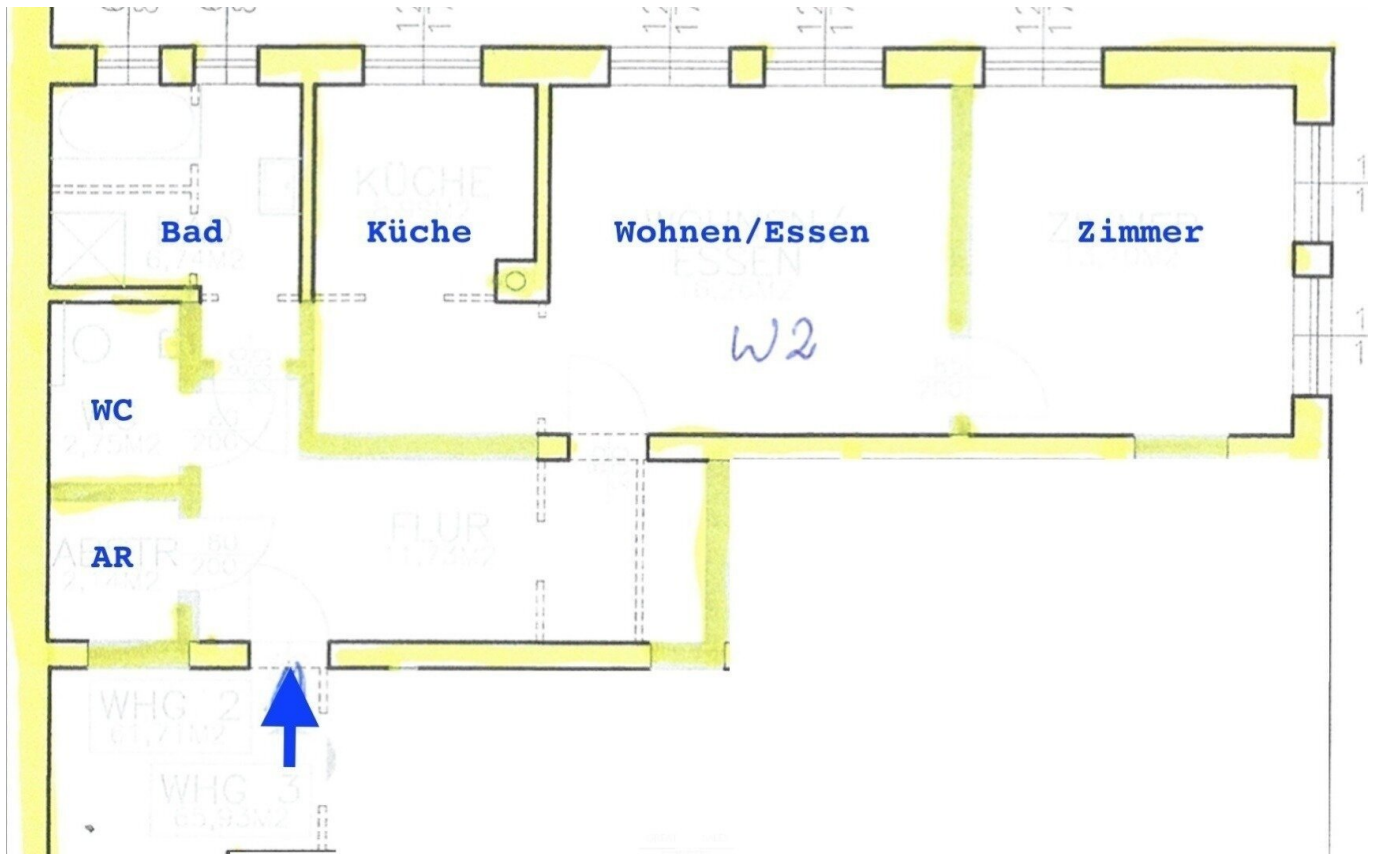
GS Great Sales Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

### **Charmante und schöne Wohnung mit Balkon und in zentraler Lage von Dobl – Viel Platz und tolle Aufteilung!**

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses in Dobl.

Der Grundriss ist funktional und ermöglicht eine klare Trennung der einzelnen Bereiche.

Der **Vorraum** erschließt sämtliche Räume.

Das **Wohnzimmer** ist großzügig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Außenraum schafft.

Die **Küche** ist separat angelegt und eignet sich sowohl zum Kochen als auch als kleiner Essbereich. Die Einbauküche ist mit allen zeitgemäßen Elektrogeräten ausgestattet.

Das **Schlafzimmer** ist sehr hell und bietet ausreichend Platz für jegliche gewünschte Möblierung.

Das **Badezimmer** verfügt über zwei Fenster und Sie können zwischen **Dusche und Badewanne** auswählen - beides ist vorhanden!

Die **Toilette** ist separat. Ein **Abstellraum** im Vorraum ergänzt die Aufteilung der Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein fixer Parkplatz, der im Mietpreis inkludiert ist. Die Heizkosten (die Wohnung wird mit Strom beheizt) werden nicht über die Miete, sondern direkt mit dem Energieanbieter verrechnet.

Die Liegenschaft liegt in ruhiger Umgebung mit guter Anbindung. Nahversorgung, öffentliche Einrichtungen und die Stadt Graz sind rasch erreichbar.

In der Zwischenzeit wurde die komplette Wohnung neu ausgemalt und präsentiert sich einheitlich in einem schönen und stilvollen Weiß. Die Fotos werden noch vor Ostern aktualisiert.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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 <500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap