

## **Traumhafte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen in Graz-Eggenberg**



**Objektnummer: 3310**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	44,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	696,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	479,77 €
<b>Kaltmiete</b>	633,53 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,24 €
<b>USt.:</b>	63,35 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

TG-Parkplatz zusätzlich €71,- netto

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

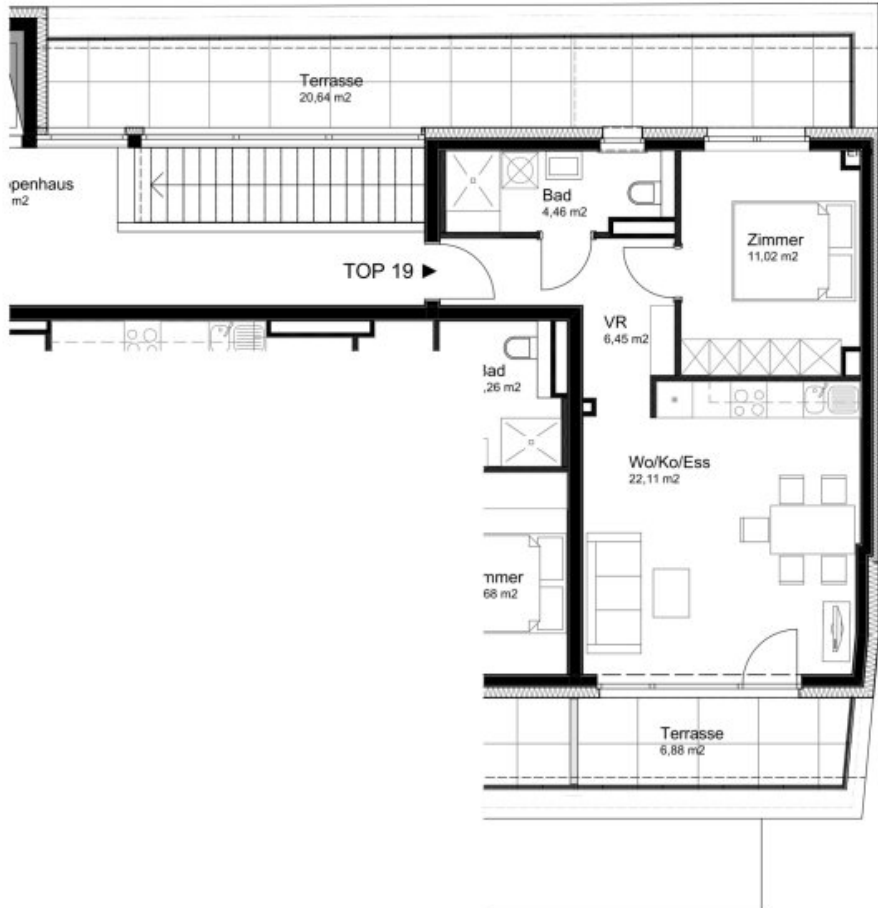






**GRAZ 8020  
ECKERTSTRASSE**

Planstand: 27.06.2022



**TOP 19**

**Dachgeschoss**

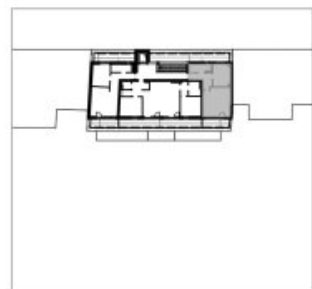
2-Zimmer

Nettonutzfläche 44,04m<sup>2</sup>

Terrasse 27,52m<sup>2</sup>



Einrichtung beispielhaft  
vorbehaltlich Änderungen



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene **2-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und attraktive Außenflächen. Die Wohnung besteht **aus einer Wohnküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit WC sowie einem Vorraum.**

Ein besonderes Highlight sind die **zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von rund 27 m<sup>2</sup>**, die zusätzlichen Wohnkomfort im Freien bieten.

Eine der Terrassen ist **nach Süden ausgerichtet** und sorgt für besonders viel Sonnenlicht.

**Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz** um € 71 netto pro Monat **angemietet werden.**

Den Bewohnern stehen außerdem **ein großer Fahrradraum sowie ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.**

*Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten nicht in der Miete enthalten sind und direkt über die Energie Graz abgerechnet werden.*

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin vor Ort, um mit Ihnen die Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder von Dritten und wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap