

# Graz-Puntigam-bezaubernde 3 Zimmerwohnung - 2 Balkone - Gartennutzung - Parkplatz - Provisionsfrei!



WWW.KAHLER-IMMOBILIEN.AT - TEL +43 650 82 07 163

**Objektnummer: 5195/422986341**  
**Eine Immobilie von Kahler Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fasanturmweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.100,00 €
Kaltmiete (netto)	782,46 €
Kaltmiete	1.023,00 €
Betriebskosten:	190,54 €
Heizkosten:	77,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Infos zu Preis:	

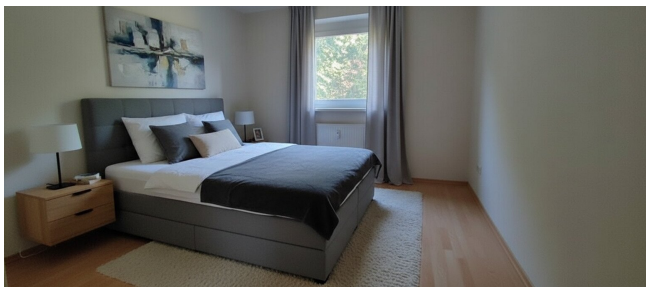
Miete versteht sich inkl. BK/HK zuzüglich Strom

### Provisionsangabe:

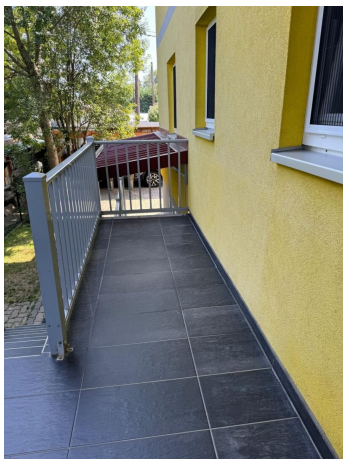
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

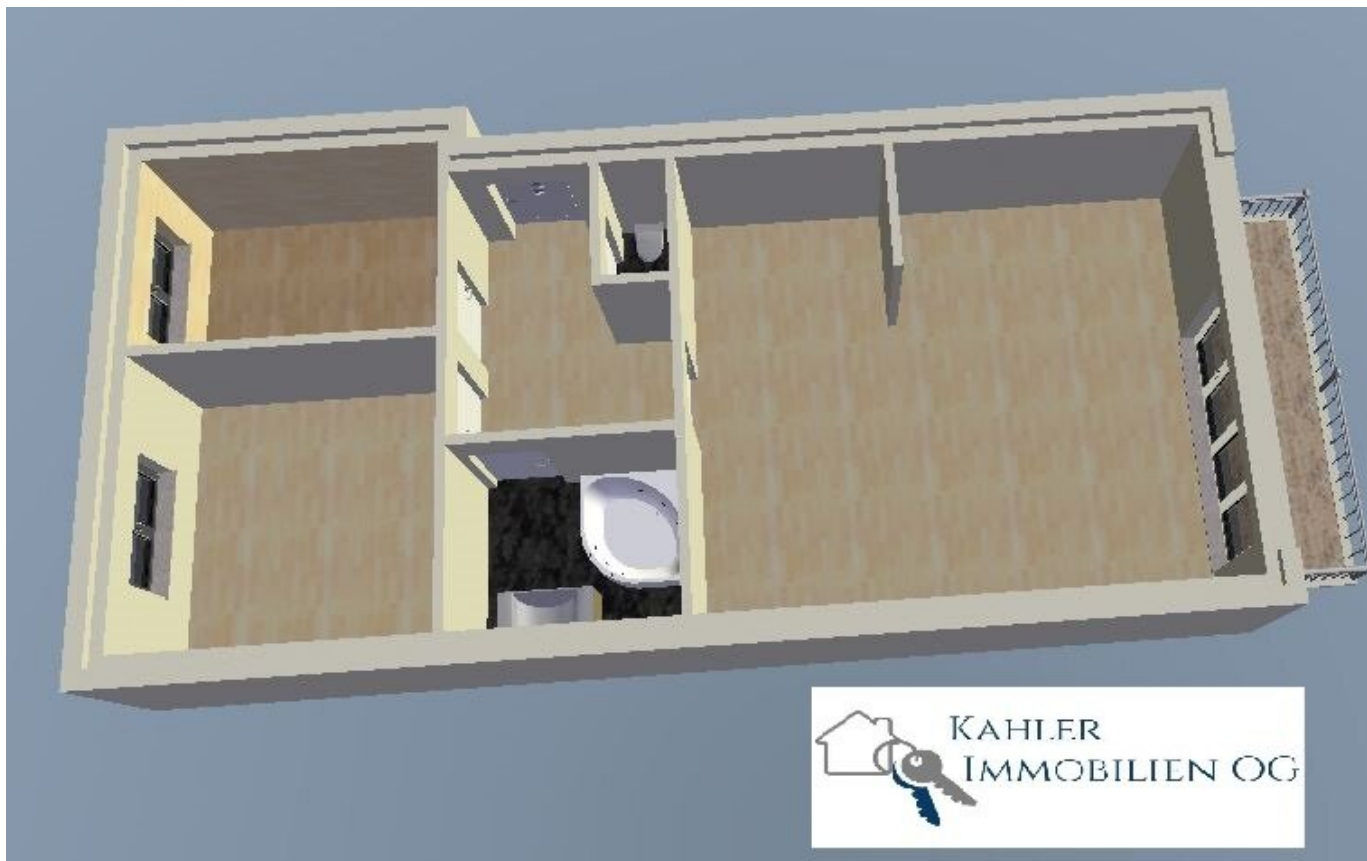












KAHLER  
IMMOBILIEN OG

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene 3 Zimmerwohnung ist in einem Haus mit nur 4 Wohneinheiten gelegen und besticht zum einen durch ihre gehobene Ausstattung und zum anderen durch 2 große Balkone und die Gartenmitbenützung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Wohn-Ess-Kochbereich
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Balkon 1 ca 10 m<sup>2</sup>
- Balkon 2 ca 5 m<sup>2</sup>
- Parkplatz
- Gartennutzung

Ausstattung:

- Fernwärme

- moderne DAN-Einbauküche mit NEFF Geräten - Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination, Mikrowelle
- SAT Anschluss
- Laminatböden
- Feinsteinzeug im Naßbereich

Haustiere mit Abschluss Haustierhaftpflichtversicherung erlaubt

Kaution 3 BMM

Befristung 5 Jahre mit Verlängerungsoption

Miete inkl. BK/HK

Verfügbar: nach Vereinbarung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Graz, der wunderschönen Hauptstadt der Steiermark! Diese einzigartige Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben brauchen. Mit einer Fläche von 75m<sup>2</sup> und 3 Zimmern, ist sie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet. Die Miete von 848,00 € pro Monat ist äußerst attraktiv im Vergleich zu anderen Wohnungen in dieser beliebten Gegend.

Diese Wohnung ist in neuwertigem Zustand und bietet Ihnen somit ein frisches und einladendes Ambiente. Die hochwertigen Fliesen und Laminatböden sorgen für eine moderne Optik und sind zudem pflegeleicht. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt, was nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für niedrige Heizkosten sorgt.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die zwei Balkone sowie die Gartenbenützung. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf dem Ostbalkon und lassen Sie den Tag auf dem Westbalkon ausklingen. Hier können Sie die Sonne und frische Luft in vollen Zügen genießen.

Die offene Wohnküche ist perfekt für gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Die Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum für all Ihre Küchenutensilien und ist mit

modernen Geräten ausgestattet. Ein weiteres Highlight des Badezimmers ist die Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Bushaltestelle, eine Straßenbahnhaltestelle und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Somit sind Sie bestens angebunden und können bequem in die Innenstadt oder in andere Stadtteile gelangen.

In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen. Eine Apotheke, ein Arzt, eine Schule, ein Kindergarten, ein Supermarkt und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Sie müssen also nicht weit fahren, um Ihre Einkäufe zu erledigen oder wichtige Erledigungen zu machen.

Diese Wohnung ist der perfekte Ort, um das Stadtleben in Graz zu genießen. Sie bietet Ihnen eine moderne Ausstattung, eine tolle Lage und eine attraktive Miete. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Zuhause!

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap