

**4-ZIMMER-WOHNUNG | MODERNES WOHNGEFÜHL |  
LICHTDURCHFLUTET | TOP-LAGE IN GRAZ**



**Objektnummer: 7585/19737**

**Eine Immobilie von ROTO Immobilien Gmbh & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

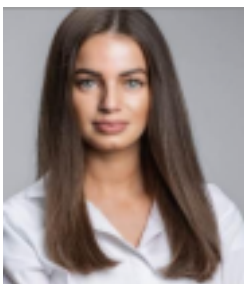
|                   |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Adresse           | Riesstraße 141                          |
| Art:              | Wohnung                                 |
| Land:             | Österreich                              |
| PLZ/Ort:          | 8010 Graz                               |
| Zustand:          | Gepflegt                                |
| Alter:            | Altbau                                  |
| Wohnfläche:       | 93,28 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:           | 4                                       |
| Bäder:            | 1                                       |
| WC:               | 1                                       |
| Terrassen:        | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:  | <b>C</b> 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtmiete       | 1.398,79 €                              |
| Kaltmiete (netto) | 867,50 €                                |
| Kaltmiete         | 1.162,54 €                              |
| Betriebskosten:   | 295,04 €                                |
| Heizkosten:       | 100,00 €                                |
| USt.:             | 136,25 €                                |
| Infos zu Preis:   |                                         |

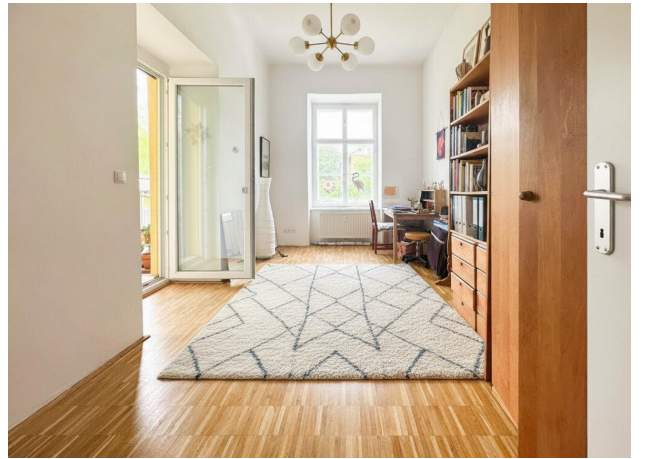
Miete inkl. BK, Heizung und Ust. // exkl. Strom

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

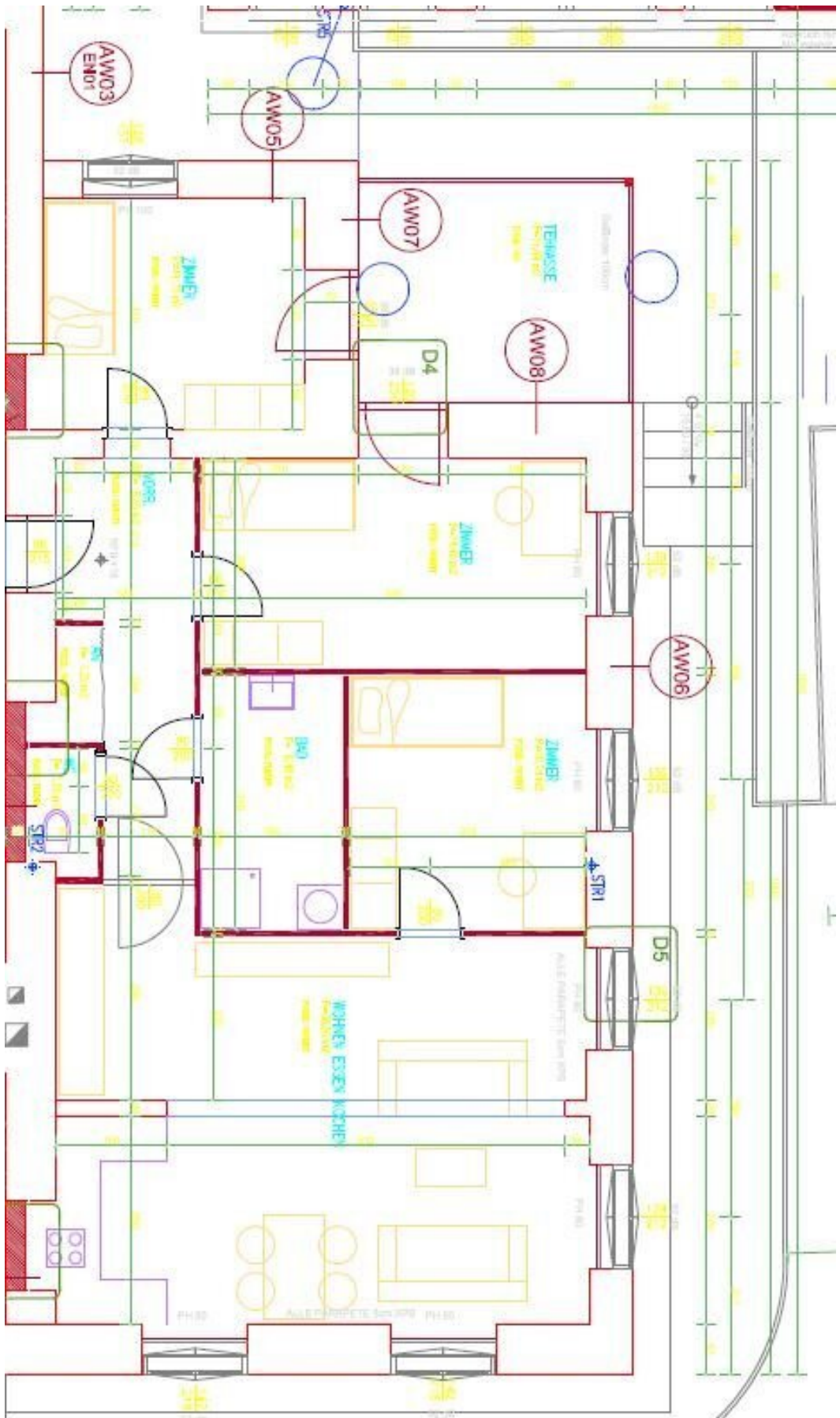
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

### **LICHTDURCHFLUTETE 4-ZIMMER-WOHNUNG | GROSSZÜGIGE TERRASSE | MODERNES WOHNGEFÜHL MIT WOHLFÜHLFAKTOR**

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Raumgestaltung
- Drei separat begehbare Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sonnige Terrasse – ideal zum Entspannen und Genießen
- Durchdachte Raumaufteilung mit praktischem Abstellraum
- Perfektes Zuhause für Familien, Paare oder Wohnen mit Homeoffice

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen, die eine angenehme Wohlfühlatmosphäre schaffen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse bietet und gleichzeitig zum Ankommen und Entspannen einlädt.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit seiner Großzügigkeit den idealen Mittelpunkt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight stellt die großzügige Terrasse dar, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet. Ob entspannte Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee, gemütliche Sommerabende oder Zeit mit Familie und Freunden – hier genießen Sie Ihren persönlichen Rückzugsort im Freien und schaffen wertvolle Wohlfühlmomente.

Drei separat begehbare Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Wohnangebot durch ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft und für mehr Ordnung im Alltag sorgt.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und Funktionalität auf ideale Weise und bietet ein Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Komfort und ein angenehmes Wohngefühl legen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen!

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 <625m  
Apotheke <1.150m  
Klinik <1.200m  
Krankenhaus <1.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.475m  
Kindergarten <625m  
Universität <1.400m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <600m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.950m

### **Sonstige**

Geldautomat <975m  
Bank <975m  
Post <850m  
Polizei <1.675m

### **Verkehr**

Bus <50m  
Straßenbahn <1.400m  
Bahnhof <3.925m  
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap