

**Exklusive Erstbezugswohnung mit Garten, Terrasse & hochwertiger Ausstattung in traumhafter Grünlage**



**Objektnummer: 7852/354**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,10 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	94,48 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Gesamtmiete</b>	2.740,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.300,98 €
<b>Kaltmiete</b>	2.740,98 €
<b>Betriebskosten:</b>	440,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

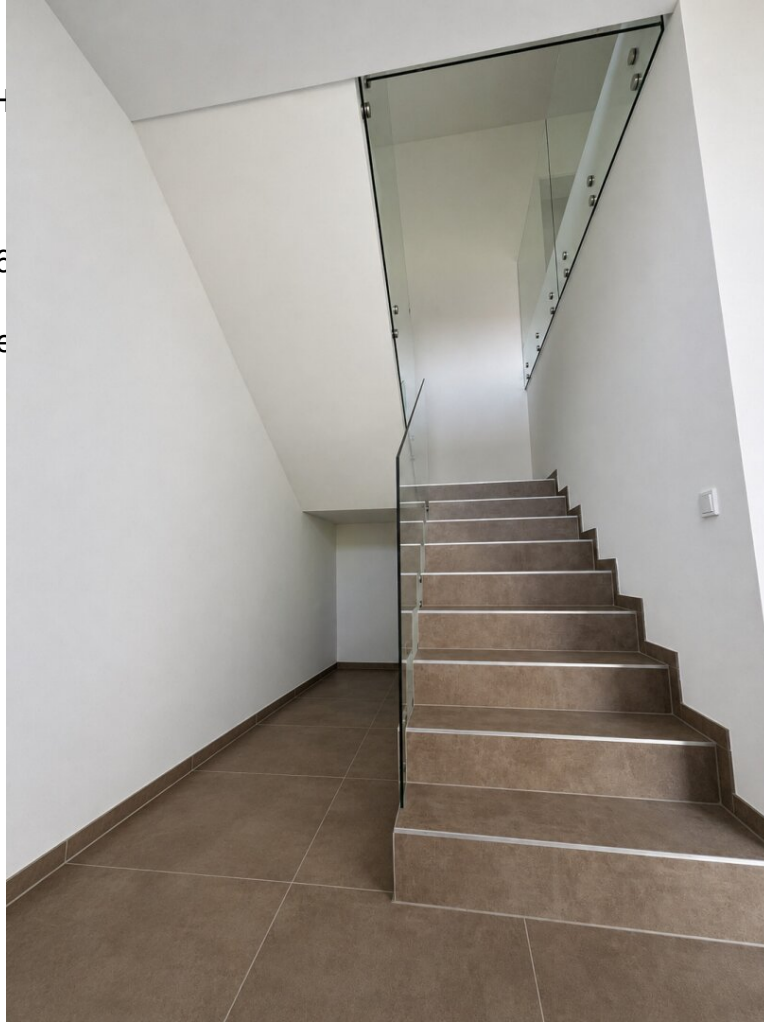


**Susanne Rettl-Gell**

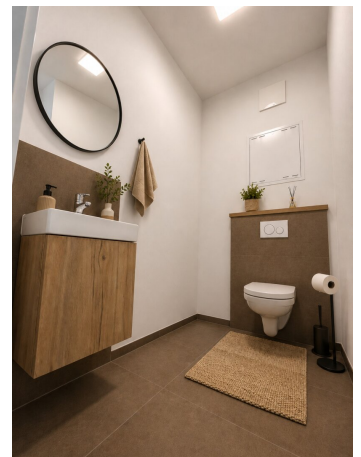
K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz

T +43 664 611 95 06

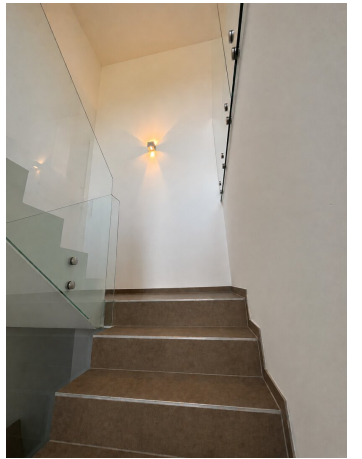
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





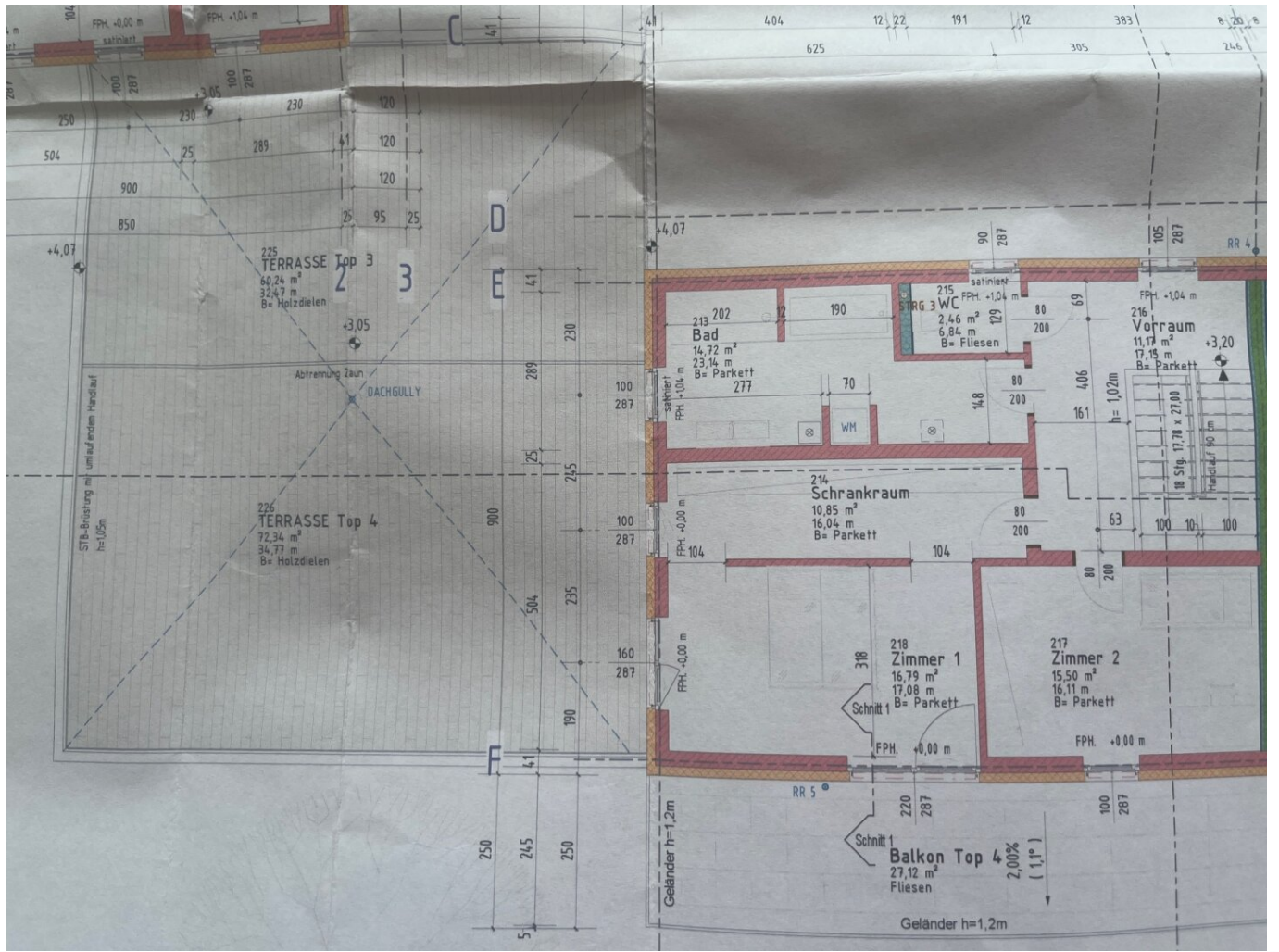












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erstbezugswohnung befindet sich in einer exklusiven, im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnanlage mit nur sechs Einheiten und vereint höchste Wohnqualität mit stilvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung. Die kleine Wohnanlage wurde vom Bauherrn ursprünglich für die Eigennutzung beziehungsweise für Familienmitglieder errichtet – entsprechend kompromisslos wurde auf Qualität, Wohnkomfort und hochwertige Materialien geachtet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charakter dieser Immobilie spürbar: Großzügige Raumgestaltung, edle Materialien und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Die Raumhöhe von ca. 2,80 m verleiht den Wohnräumen ein besonderes Maß an Großzügigkeit und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Besonders hervorzuheben sind die wunderschönen, großformatigen Marazzi-Fliesen (120 x 60 cm) sowie die gebürsteten und geölten Landhausdielen, die den Räumen eine elegante und zugleich warme Atmosphäre verleihen. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Auch das Lichtkonzept wurde mit viel Liebe zum Detail umgesetzt: Sämtliche Deckenleuchten wurden bereits installiert und stammen aus einem durchdachten Lichtdesign-Konzept.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit stilvoller Landhausküche. Die Küche überzeugt nicht nur optisch, sondern auch funktional durch hochwertige Markengeräte unter anderem von Liebherr und Neff, einen höhergestellten Geschirrspüler, einen hoch eingebauten Backofen, eine wunderschön integrierte Spüle sowie ein hochwertiges Bora-Induktionskochfeld.

Zwischen Essplatz und Wohnzimmer sorgt eine gemütliche Feuerstelle zusätzlich für besonderes Ambiente und Wohnkomfort.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet insgesamt drei Schlafzimmer – eines davon im Erdgeschoss sowie zwei weitere im Obergeschoss. Das großzügige

Master-Bedroom verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon sowie zur angrenzenden Terrasse und wird durch einen separaten Schrankraum perfekt ergänzt.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch über eine Badewanne und bietet somit höchsten Komfort im Alltag. Zusätzlich steht eine höhergestellte Waschmaschine zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche im Erdgeschoss sowie insgesamt zwei separate WCs.

Außenliegende Raffstores bei sämtlichen Fenstern gewährleisten einen optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Ein Glasfaseranschluss ist natürlich auch vorhanden.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die großzügigen Außenflächen:

- ca. 95 m<sup>2</sup> Eigengarten mit ca. 27 m<sup>2</sup> Terrasse
- ca. 72 m<sup>2</sup> Terrasse im OG1
- ca. 27 m<sup>2</sup> Balkon im OG1

Die Liegenschaft befindet sich in wunderschöner, uneinsichtiger Grünlage mit herrlichem Fernblick und bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil sowie einen im Mietpreis enthaltenen Carport-Stellplatz. Die Miete versteht sich inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Umsatzsteuer.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine besondere Wohnatmosphäre schätzen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich

über Ihre Kontaktaufnahme unter +43 664 6119 506.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap