

Graz

# Charmantes und modernes Zuhause mit grünem Weitblick nahe LKH Graz

CODE DU BIEN: 20253441013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX DE LOYER: 1.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz**

## En un coup d'œil

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| CODE DU BIEN           | 20253441013          |
| Surface habitable      | ca. 80 m²            |
| Pièces                 | 3                    |
| Chambres à coucher     | 2                    |
| Salles de bains        | 1                    |
| Année de construction  | 2015                 |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Prix de loyer        | 1.500 EUR            |
| Type                 | Etage                |
| État de la propriété | Excellent Etat       |
| Aménagement          | Terrasse, WC invités |

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## Informations énergétiques

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.03.2025                                 |
| Source<br>d'alimentation                         | Pompe à chaleur<br>hydraulique/pneumatique |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 27714.00 kWh/m²a          |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2015                      |

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



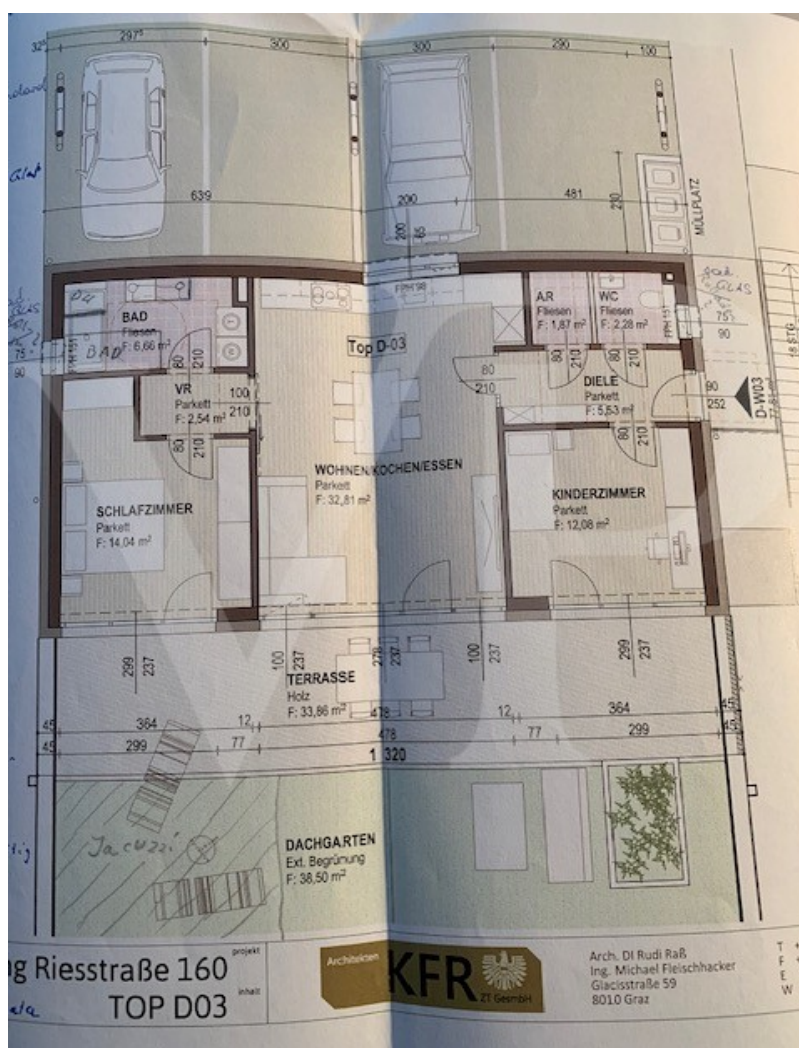
CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## La propriété



CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## Une première impression

Zur Miete steht eine neuwertige und moderne Etagenwohnung, die im Jahr 2015 erbaut wurde und sich in einem sehr gepflegten Zustand befindet.

Diese Immobilie besticht durch eine gehobene Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die viel Tageslicht bieten und flexible Einrichtungsmöglichkeiten erlauben.

Ein modernes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung sorgt für einen hohen Komfort. Es ist mit zeitlosen Fliesen, einer ebenerdigen Dusche und eleganten Sanitäröbekten ausgestattet.

Der große, offene Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und dient als zentraler Treffpunkt mit direktem Zugang zur Terrassenfläche, die sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die hochwertige Einbauküche bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist perfekt in den Wohnbereich integriert, sodass gesellige Kochabende problemlos möglich sind.

Die 80m<sup>2</sup> Terrasse ist aufgeteilt in 40m<sup>2</sup> Rasen und 40 m<sup>2</sup> Steinboden und bietet einen atemberaubenden Blick!

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Gegenstände, die im täglichen Gebrauch nicht benötigt werden. Zudem sind zwei überdachte Abstellplätze mit einer Ladestation direkt vor der Wohnung vorhanden.

Diese Immobilie bietet ein rundum durchdachtes Wohnkonzept, das nicht nur durch Komfort und Stil, sondern auch durch eine nachhaltige Bauweise überzeugt.

Besonders hervorzuheben ist die nachhaltige Holzpellettheizung, die für eine wohlige Wärme sorgt und gleichzeitig einen Beitrag zur Schonung der Umwelt leistet. Dies erlaubt nicht nur effizientes Heizen, sondern trägt auch zu einem ökologisch

verantwortungsbewussten Lebensstil bei.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung. Sie haben hier die Möglichkeit, in einem hochwertigen Umfeld Ihr neues Zuhause zu finden.

Heizung und Warmwasser sind in den Kosten enthalten!

Die Miete setzt sich folgend zusammen:

Miete € 1.500.00 (zzgl 10% US)

BK € 335,68

Abstellplätze: € 17,32 + € 23,08

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt ca 5 Minuten vom LKH Graz entfernt. Mit dem Bus sind es ca 10 Minuten.

Beste Infrastruktur durch Kindergarten, Schule, Apotheke, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 20253441013 - 8010 Graz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)