



Abbildung evtl. verzerrt

## TOLLER GARTEN! Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Tiefgarage in Puntigam!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Alessandro Resch**

alessandro.resch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 2456023



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101087  
 Objektart: Keine\_angabe  
 Ort: 8055 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 45,25 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Keller: nicht vorhanden  
 Terrasse: 1 (14.9 m<sup>2</sup>)  
 Balkon:  
 Parkplätze: 1 (Tiefgarage)

#### Ausstattung

Zustand: Neuwertig  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: Teilmöbliert  
 Lift: ja  
 Heizung: Fußboden  
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 0  
 Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB  
 45.1kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Gesamtmiete: € 726,69**

HMZ: € 416,72

Provision: 2 BMM

Kaution 3 BMM

### **Infrastruktur**

Bus:	0,05 km
Zentrum:	1 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	0,05 km
Grundschule:	0,05 km
Hauptschule:	0,05 km
Autobahn:	1 km
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

**Sie suchen eine moderne Erdgeschosswohnung mit Garten und Tiefgarage in Graz?**

**Dann wird Sie diese Wohnung überzeugen!**

**Diese Wohnung mit 45,25m<sup>2</sup> Wohnfläche** teilt sie sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich
- großes Badezimmer mit Dusch, WC und Anschluss für die Waschmaschine
- leicht abgeteilte Küchennische mit toller möblierter Küche inkl. **Geschirrspüler**, E-Geräten und sehr viel Staufläche
- sehr heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem **Garten**
- Schlafzimmer mit genug Platz für ein Doppelbett und einem großen Kleiderschrank

Zur Wohnung gehört ein ca. **71,59 m<sup>2</sup> großer Garten** der mittlerweile durch eine **Zaun** zu den anderen Gärten abgetrennt ist. Dieser **südseitig** ausgerichtete Garten bietet Ihnen sehr viel Platz um diese ruhige Gegend zu genießen.

Ein eigener **Tiefgaragenplatz** ist in der Miete von insgesamt € 726,69 bereits inkludiert. Hier sind auch alle weiteren Kosten wie die Betriebs- & Heizkosten, die Küchenmiete und ein eigenes Kellerabteil eingerechnet.

Das **Wohnobjekt** an sich wurde erst **2019** fertiggestellt und befindet sich somit **am neuesten Stand der Technik und bietet optimale Lebensqualität**. Es wurden alle Fenster **3-fach-verglast** ausgeführt und ein **Wohnraumlüftungssystem** integriert. Dieses dient zur permanenten Frischluftzufuhr. Die Wände wurden in Ziegel-Massiv mit Vollwärmeschutz ausgeführt.

Vor dem Haus befinden sich noch **Besucherparkflächen**. Die **Tiefgarage** sowie die **Kellerabteile** sind sehr praktisch über den **Lift** erreichbar.

**Sie haben Interesse an dieser Wohnung? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664 24 56 023 oder senden uns einfach eine Anfrage über das Portal.**



**EP Immobilien GmbH**

Mühlendorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

**EIMMOBILIEN**  
ERWIN PRUTSCH