



Abbildung evtl. ver...

# Klimatisierte Maisonettenwohnung mit Dachterrasse in Graz Lend

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Alessandro Resch**  
 alessandro.resch@epimmobilien.at  
 Tel: +43 664 2456023



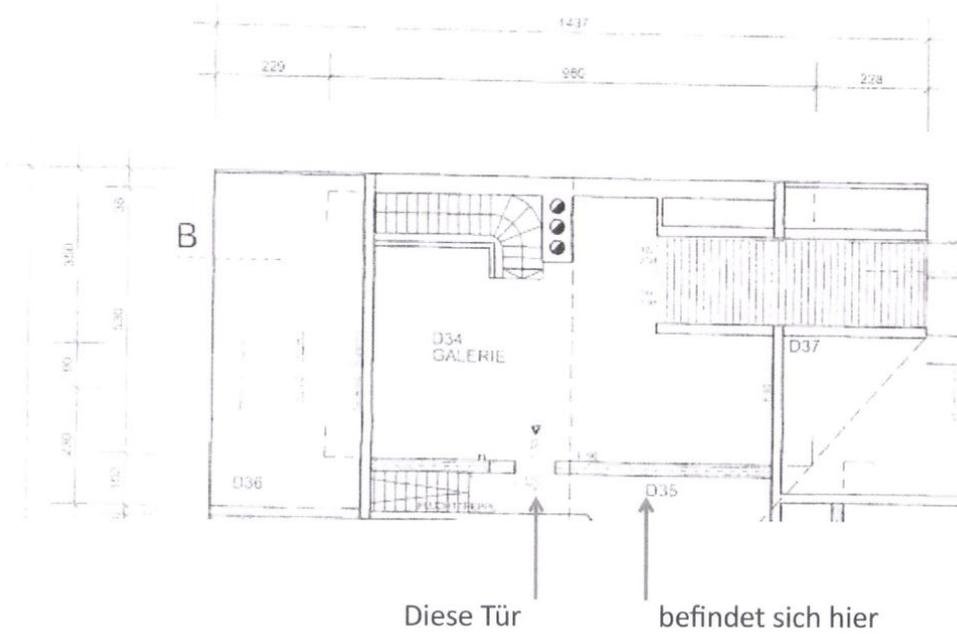
## ÜBERSICHT

<b>Immobilieninfos</b>		<b>Ausstattung</b>	
Objektnummer:	100309	Zustand:	Modernisiert
Objektart:	Wohnung	Badezimmer:	1
Ort:	8020 Graz	Möbiliar:	n.a.
		Lift:	nicht vorhanden
<b>Größe</b>		Heizung:	Fernwärme
Grundfläche:	n.a.	Bodenbelag:	Fliesen Parkett
Wohnfläche:	70 m <sup>2</sup>		
Zimmer:	2	<b>Infrastruktur</b>	
Keller:	nicht vorhanden	Stockwerk:	n.a.
Terrasse:	1 (9.5 m <sup>2</sup> )	Lage:	n.a.
Balkon:			
Parkplätze:	nicht vorhanden	<b>Energieausweis:</b>	HWB D 120.73kWh/m <sup>2</sup> a

## PREISINFORMATIONEN

<b>Gesamtmiete: € 849,29</b>	
HMZ:	€ 666,00
Provision:	2 BMM
Kaution	3 BMM

# Obergeschoß, Dachterasse, Fluchtweg



# Wohnküche, Bad, Vorraum WC



### **Infrastruktur**

Bus:	0,17 km
Zentrum:	2,31 km
Gesamtschule:	0,97 km
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	nicht angegeben
Hauptschule:	0,53 km
Autobahn:	nicht angegeben
Flughafen:	8,84 km
See:	3,32 km
Skigebiet:	7,57 km
Sportanlagen:	nicht angegeben

In **Graz – Lend**, befindet sich diese **ruhige** und **gepflegte Maisonettenwohnung**, die sich über eine Wohnfläche von ca. **70 m<sup>2</sup>** und 2 Stockwerke erstreckt.

Durch die **zentrale Lage** erreichen Sie den **Hauptbahnhof**, die **FH Joanneum** sowie die **wunderschöne Grazer Innenstadt zu Fuß in nur wenigen Minuten**.

#### **Raumaufteilung:**

##### **EG:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Bad
- separates WC

##### **OG:**

- großes Schlaf-Wohnzimmer mit Bürobereich
- Terrasse

Im unteren Teil der Wohnung befinden sich sowohl der Vorraum, das Bad, das WC und die Wohn-Ess-Küche. Vom Essbereich aus kommt man über eine Wendeltreppe ins klimatisierte Dachgeschoss, wo sich ein großzügiger Schlaf- bzw. ein weiterer Wohnbereich mit Büroecke und der Zugang zur Terrasse befindet.

Als Bodenbelag dienen hochwertiger **Parkett und Fliesen**.

**Viele der verbauten Möbel wurden von einem Tischler eigens angepasst um den Platz perfekt auszunutzen!**

Beheizt wird die Wohnung über **Ferngas** und auch eine **Klimaanlage** ist in der Wohnung enthalten.

Das Highlight der Wohnung ist eine ca. **10 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit Blick über die Dächer von **Graz**.

Der angegebene Preis versteht sich inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Für die Heizung und das Warmwasser fallen zusätzlich ungefähr 75€ an.

Sollte ein Parkplatz benötigt werden, kann man entweder in der Tiefgarage der Annenpassage einen Stellplatz anmieten oder sich für die grüne Zone (9€/Monat) ein Ticket kaufen.

**Fazit: Klimatisierte 2-Zimmer-Mietwohnung mit einmaliger Dachterrasse in perfekter Lage!**



## **EP Immobilien GmbH**

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

