



Abbildung evtl. ver...

## 70m<sup>2</sup> große klimatisierte Wohnung mit Dachterrasse nahe Lend!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Alessandro Resch**

alessandro.resch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 2456023



### ÜBERSICHT

### PREISINFORMATIONEN

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100685  
 Objektart: Keine\_angabe  
 Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
 Wohnfläche: 70,1 m<sup>2</sup>  
 Zimmer: 2  
 Keller: nicht vorhanden  
 Terrasse: 1 (9.5 m<sup>2</sup>)  
 Balkon:  
 Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: Modernisiert  
 Badezimmer: 1  
 Mobiliar: n.a.  
 Lift: nicht vorhanden  
 Heizung: Fernwärme  
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 3  
 Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB D  
 120.73kWh/m<sup>2</sup>a

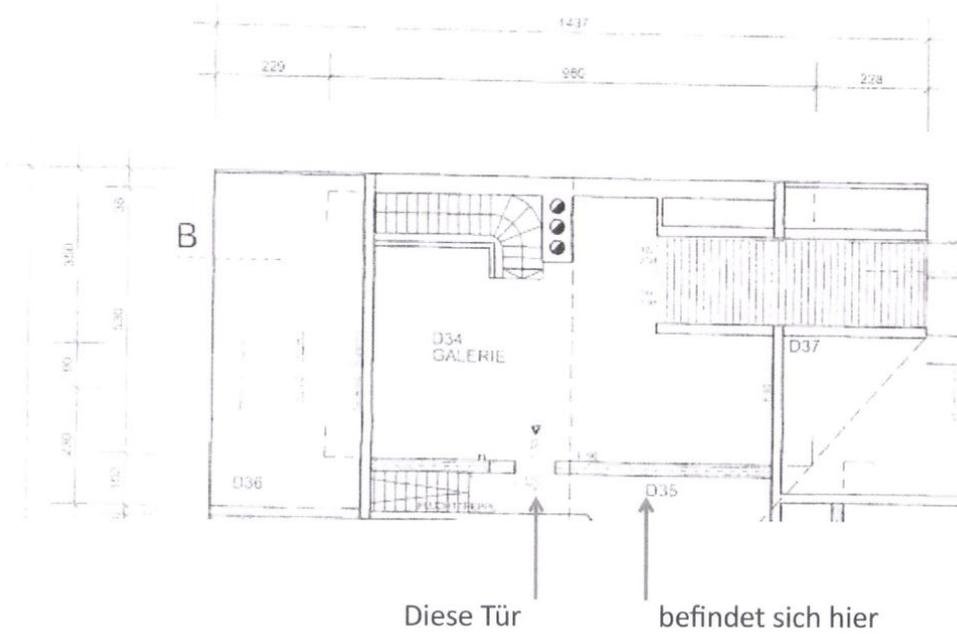
**Gesamtmiete: € 715,89**

HMZ: € 465,45

Provision: Nur 1 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 Stockwerken 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 Wohnzimmer mit Büro Ecke und Schlafbereich
- Dach-Terrasse

Im unteren Teil der Wohnung befinden sich sowohl der Vorraum, das Bad, das WC und **top ausgestattete Küche** mit ihren wunderschönen nordseitigen **Dachflächenfenstern!**

Vom Essbereich aus kommt man über eine Wendeltreppe ins klimatisierte Dachgeschoss, wo sich ein großzügiger Schlaf- bzw. ein weiterer Wohnbereich mit Büroecke und die Dachterrasse 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** (ca. 60€/Monat) und auch eine **Klimaanlage** ist in der Wohnung enthalten.

Das Highlight der Wohnung ist eine ca. **10,5 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit Blick über die Dächer von **Graz**.

Der angegebene Preis versteht sich inklusive Betriebskosten, Küche, Klimaanlage und Mehrwertsteuer.

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

