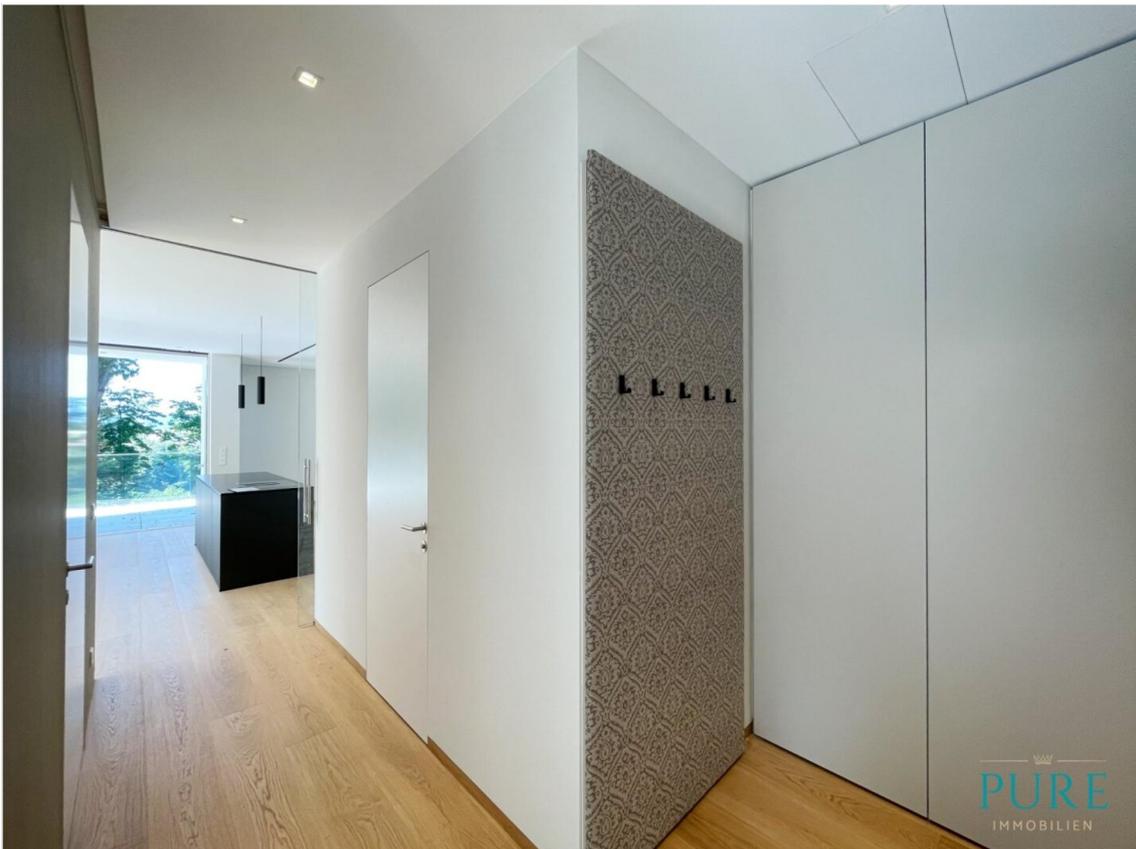


EXKLUSIVE TRAUMWOHNUNG IN PRIVILEGIERTER Sonnen- und Aussichtslage am beliebten Grazer Rosenberg! VERMITTELT!

8010 Graz, Wohnung zur Miete

Objekt ID: 6286/1081



Wohnfläche ca.: 86 m² - Zimmer: 3



EXKLUSIVE TRAUMWOHNUNG IN PRIVILEGIERTER Sonnen- und Aussichtslage am beliebten Grazer Rosenberg! VERMITTELT!

Objekt ID	6286/1081
Objektyp	Wohnung
Adresse	8010 Graz
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	13
Wohnfläche ca.	86 m ²
Zimmer	3
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heiztechnik	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Verfügbar ab	sofort
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Barrierefrei, Dusche, Flachdach, Fliesenboden, Gäste-WC, Klimatisiert, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Personenaufzug, Rollläden, Separates WC, Tageslichtbad, Teilmöbliert, Terrasse, Tiefgarage
Kaution	7.000,00 €
Preis	auf Anfrage



Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! - LUXURIÖSER WOHNKOMFORT MIT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG!!!

Exklusive Wohnung in attraktiver und begehrter Aussichtslage am Grazer Rosenberg!

Neben der **sonnigen und ruhigen Lage** bietet die Wohnung einen **traumhaften Ausblick** aus dem Wohnraum, in die reizvolle Landschaft bis hin zum **beliebten Grazer Hausberg - Schöckl**.

Es erwartet Sie eine **luxuriöse Wohnung** mit einem herrlichen **20m² großen Balkon** sowie einer **20m² großen Terrasse**, die aus **allen Räumen zugänglich** ist. Diese **bezaubernde Wohnung** befindet sich im **ersten Stock** in dem **neuen und hochwertigen Wohnhaus „Rosenbergvilla“**.

Es erwartet Sie **höchster Wohnkomfort** von **ca. 86m²**, der sich durch ein **äußerst gelungenes Wohnkonzept** auszeichnet. Der einladende Eingangsbereich mit **großer Garderobe** und **integrierten Stauraum** begeistert mit **stilvollem Chic** und ermöglicht bereits beim Ankommen einen **traumhaften Ausblick in die Natur**.

Über den **hellen Eingangsbereich** erreichen Sie den **großzügigen Wohn- und Essbereich**, der sehr geschmacksvoll mit einer **hochwertigen und maßgefertigten Küche** samt **Profigeräten** ausgestattet ist. Der **direkte Zugang** zu der **großzügigen Terrasse- und Balkonfläche** lassen eine wunderbar **ruhige und sonnige Ausblick-Lage** genießen.

Weiters besticht diese **exklusive Neubau-Wohnung** mit einem **großartigen Beleuchtungskonzept**, mit **zwei lichtdurchfluteten Zimmern** – ein **großes Schlafzimmer** mit **maßgefertigtem Einbauschränk** - ein **zweites sehr helles Zimmer** und **zwei edle Badezimmer** mit **hochwertiger Ausstattung** - **Dusche & Badewanne**, sowie **zwei Toiletten**.

Eine **moderne Haustechnik** mit einer **PV unterstützten Energieversorgung**, das **Kühlen und Beheizen** der **Böden und Wände**, wie auch **zwei Tiefgaragenplätze** mit **sehr großem Abstellraum**, vervollständigen den **gehobenen Wohnkomfort**.

VORTEILE dieser luxuriösen Wohnung:

- Attraktive & begehrte Aussichtslage
- Sonnen – und Ruhelage
- Kleines Projekt „Rosenbergvilla“
- Sehr gepflegte Anlage - barrierefreier Zugang
- Luxuriöse & hochwertige Ausstattung mit Stil und Design
- Traumhafte Markenküche mit hohem Anspruch an Design, Funktionalität & Profigeräten
- Garderobe nach Maß - sorgt für Stauraum und edlen Blickfang
- Maßgefertigter Schlafzimmerschränk für höchste Ansprüche mit Auszugsladen & Auszugsschienen
- 2 Badezimmer – Dusche & Badewanne
- 2 Toiletten
- Großartige Raumhöhe 2,80m



- Perfekte Wohnraumplanung
- Raumhohe Fensterflächen
- Aus allen Räumlichkeiten Zugang zu Balkon & Terrasse
- 3 fach verglaste Fensterflächen mit Rollläden
- Panoramafenster mit Schiebtür im Wohn-Essbereich ausgestattet mit Textilscreens, diese sorgen für optimalen Sonnen- und Wärmeschutz
- Hochwertiger Dielenboden in Eiche
- Kühlen & Heizen der Böden und Wände!
- LWP & PV Anlage!
- Perfekt geplantes Lichtkonzept von XAL - höchste Qualität
- Schnelles Internet – Glasfaser!
- u.v.m.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

VERMIETUNG & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: g.sablatnig@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir erklären hiermit, dass wir - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - **einseitig nur für den Vermieter tätig sind**. Eine Besichtigung dieser netten Wohnung ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir möchten hiermit nochmals darauf hinweisen, dass wir nur einseitig für den Vermieter tätig sind!



Für die Energie-und Heizkosten kann keine Haftung übernommen werden!

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.



Lage

Ruhe- und Aussichtslage
Grazer Rosenberg
Süd-Westausrichtung
Busverbindung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar
5 Minuten fußläufig bis zum beliebten Cafe Rosenhain
Sehr gute Infrastruktur





ANKOMMEN MIT AUSBLICK IN DIE NATUR

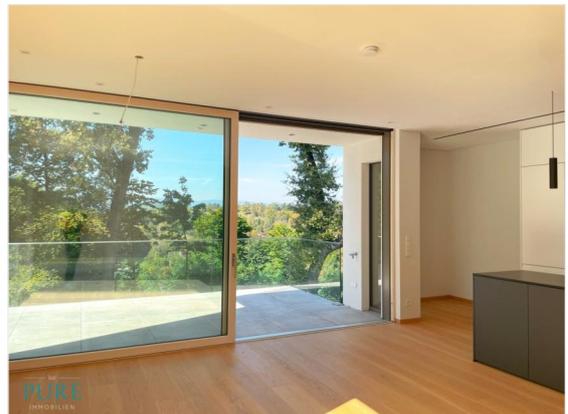


GARDEROBE MIT EDLEN BLICKFANG UND

STAU RAUM



STILVOLLE AUSSTATTUNG



GROSSZÜGIGER BALKON MIT AUSBLICK





ELEGANT & GESCHMACKVOLL



WOHNEN MIT DER NATUR

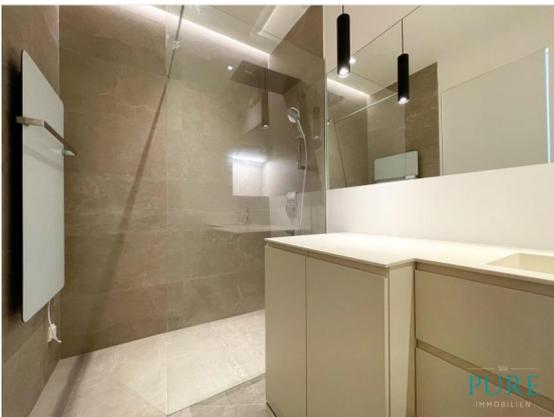




ELEGANT & CHIC / RAUMTEILER GLASTÜRE



FLÄCHENBÜNDIGE TÜREN



BADEZIMMER MIT REGENDUSCHKE &



HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG



ELEGANT & PFLEGELEICHT



BADEZIMMER MIT DOPPELWASCHBECKEN &





BADEWANNE MIT BLICK INS GRÜNE



SCHLAFZIMMER MIT EINBAUSCHRANK



VOLLAUSGESTATTET MIT AUSZUGSLADEN &



SCHLAFZIMMER MIT BLICK IN DIE NATUR



ZWEITES HELLES ZIMMER



SEHR SCHÖNE KLEINE ANLAGE





ROSENBERGVILLA



SONNIGE & RUHIGE LAGE



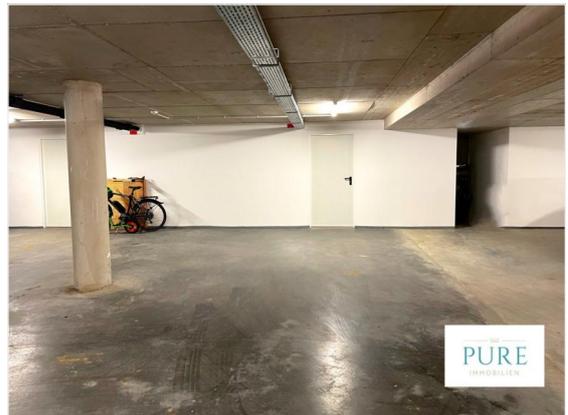
SONNIGE TERRASSE & BALKON



TRAUMHAFTER AUSBLICK



MITTEN IN DER NATUR RELAXEN AUF DER



GROSSZÜGIGE PARKFLÄCHE FÜR ZWEI





SEHR GROSSER ABSTELLRAUM

AUTOS



Grundriss

Grundriss

