

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Graz – Ihr Erstbezug zum Wohlfühlen!



Objektnummer: 8524/127

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,53 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,88 m ²
Gesamtmiete	1.391,78 €
Kaltmiete (netto)	994,13 €
Kaltmiete	1.161,14 €
Betriebskosten:	167,01 €
Heizkosten:	95,44 €
USt.:	135,20 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Birgit Ronegg

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.



Vorzertifikat in Gold

Vorzertifikat: 2025

Bruttogeschoßfläche: 3.027 m²

Objektbewertung: 67,3%

Ökologische Qualität: 68,6%

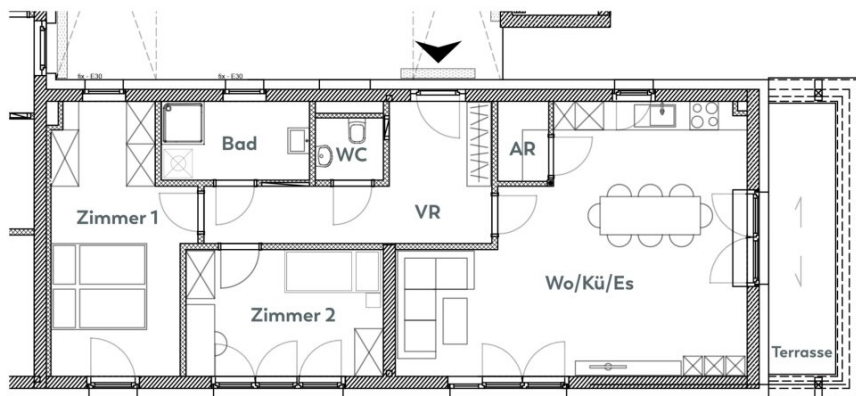
Ökonomische Qualität: 74,6%

Soziokulturelle und funktionale Qualität: 56,5%

Technische Qualität: 66,4%

Prozessqualität: 77,6%

Standortbewertung: 53,4%



TOP 26 79,53 m²

LAGE 3.OG
ZIMMER 3

VR 11,03 m²
Wo/Kü/Es 33,60 m²
Bad 5,12 m²
WC 1,92 m²
AR 1,84 m²
Zimmer 1 15,09 m²
Zimmer 2 10,93 m²

Terrasse 8,28 m²

KA 26 5,88 m²



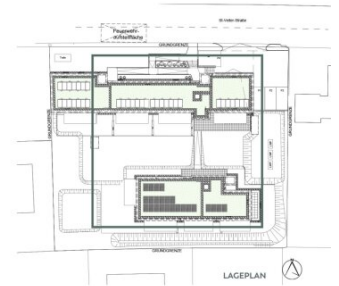
Stand Februar 2025

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

merkur
IMMOBILIEN



UNTERGESCHOSS
Parkplätze / Kellerabteile



Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.



Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Objektbeschreibung

Diese **gut geschnittene Wohnung** mit **79,53 m² Wohnfläche** überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ihren **Erstbezug**. Sie umfasst:

- einen **einladenden Vorraum**
- ein **modernes Badezimmer**
- ein **separates WC**
- eine **offene Wohnküche**
- zwei **weitere Zimmer**, die flexibel genutzt werden können
- eine **Terrasse**, die zusätzlichen Raum zum Entspannen und Wohlfühlen bietet
- ein **Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum schafft

Ein **Stellplatz kann auf Wunsch zusätzlich angemietet werden**.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die **nachhaltige Bauweise**, die mit einer **Luftwärmepumpe und Solarenergie** einhergeht. Damit genießen Sie nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern tragen auch aktiv zur Reduzierung Ihres **ökologischen Fußabdrucks** bei.

Dank der **guten Lage in Andritz** sind Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote bequem erreichbar.

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap