

**Erstbezug: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem
Balkon**



Objektnummer: 8524/103

**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:	71,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,68 m ²
Gesamtmiete	1.194,26 €
Kaltmiete (netto)	841,54 €
Kaltmiete	991,94 €
Betriebskosten:	150,40 €
Heizkosten:	85,94 €
USt.:	116,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.



Vorzertifikat in Gold

Vorzertifikat: 2025

Bruttogeschoßfläche: 3.027 m²

Objektbewertung: 67,3%

Ökologische Qualität: 68,6%

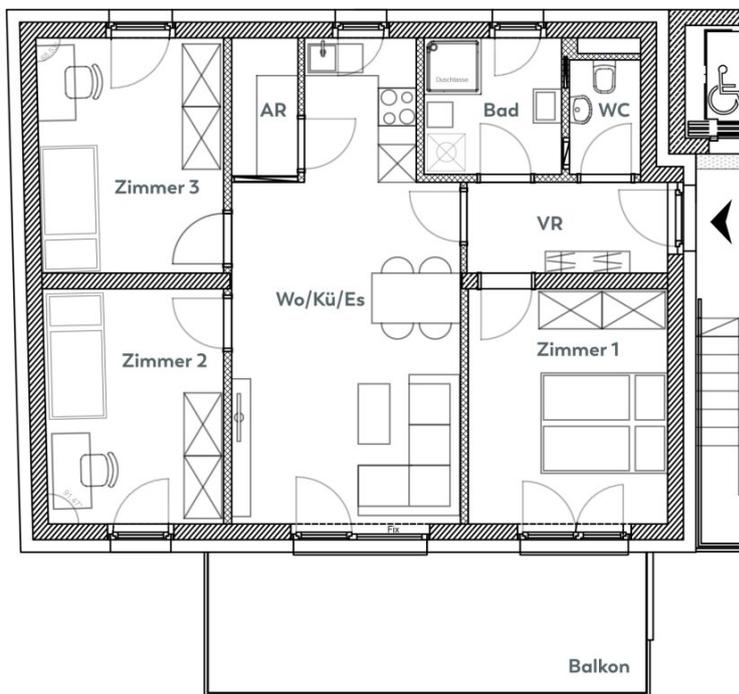
Ökonomische Qualität: 74,6%

Soziokulturelle und funktionale Qualität: 56,5%

Technische Qualität: 66,4%

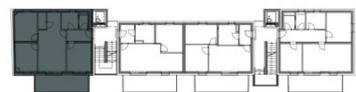
Prozessqualität: 77,6%

Standortbewertung: 53,4%



TOP 11 **71,62 m²**

LAGE	2.OG
ZIMMER	4
VR	4,64 m ²
Wo/Kü/Es	24,21 m ²
Bad	4,73 m ²
WC	2,05 m ²
AR	2,34 m ²
Zimmer 1	12,10 m ²
Zimmer 2	10,58 m ²
Zimmer 3	10,97 m ²
Balkon	15,52 m ²
KA 11	5,68 m ²



Stand Februar 2025

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



UNTERGESCHOSS
Parkplätze / Kellerabteile



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

Objektbeschreibung

Diese **hochwertige 4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug** bietet eine durchdachte Raumaufteilung, modernen Wohnkomfort und eine nachhaltige Energielösung. Mit **71,62 m² Wohnfläche** und einem **ca. 15 m² großen Balkon** eignet sie sich perfekt für Familien, Paare oder alle, die mehr Platz zum Leben und Arbeiten suchen.

Durchdachte Raumaufteilung für höchsten Wohnkomfort

- **Heller Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Moderne Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Drei gut geschnittene Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer mit Dusche** – stilvoll und funktional
- **Separates WC** – mehr Komfort im Alltag
- **Praktischer Abstellraum** – ideal für zusätzlichen Stauraum
- **Geräumiger Vorraum** mit Platz für eine Garderobe

Nachhaltige & zukunftsorientierte Ausstattung

- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient und kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage** – nachhaltig und umweltfreundlich
- **E-Ladestationen für Autos** – zeitgemäße Mobilitätslösung

Mehr Komfort & Flexibilität

- **Großer Balkon (ca. 15 m²)** – ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
- **Parkplatz optional anmietbar** – bequemes Parken direkt vor Ort

Diese Wohnung kombiniert modernes Design, nachhaltige Technik und eine clevere Raumaufteilung – perfekt für alle, die ein komfortables und zukunftssicheres Zuhause suchen.

BESICHTIGUNGEN ERST IM AUGUST MÖGLICH!

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter www.merkurimmobilien.at

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