

**Modern, hell & vielseitig – Maisonette mit zwei Loggien
und Top-Raumgefühl**



Objektnummer: 6193

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	90,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.129,99 €
Kaltmiete (netto)	762,87 €
Kaltmiete	1.027,26 €
Betriebskosten:	264,39 €
USt.:	102,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

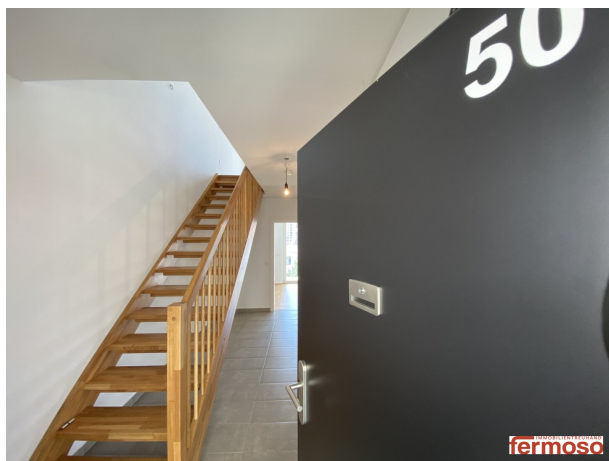
Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

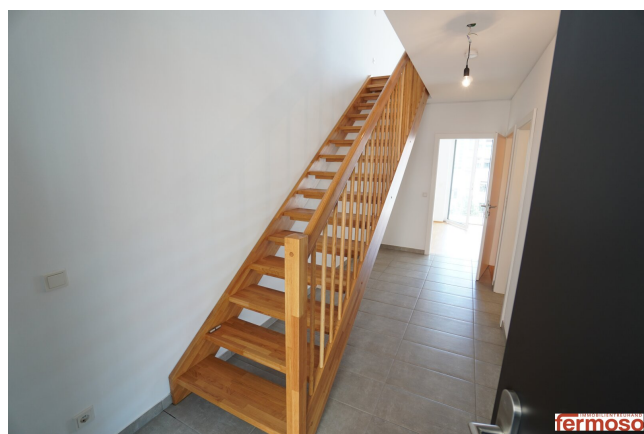
Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien





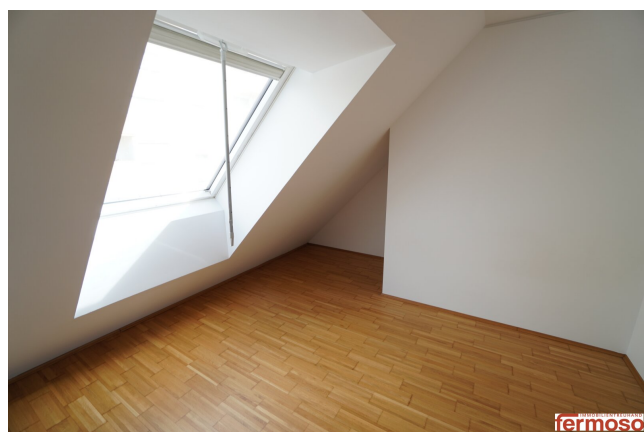










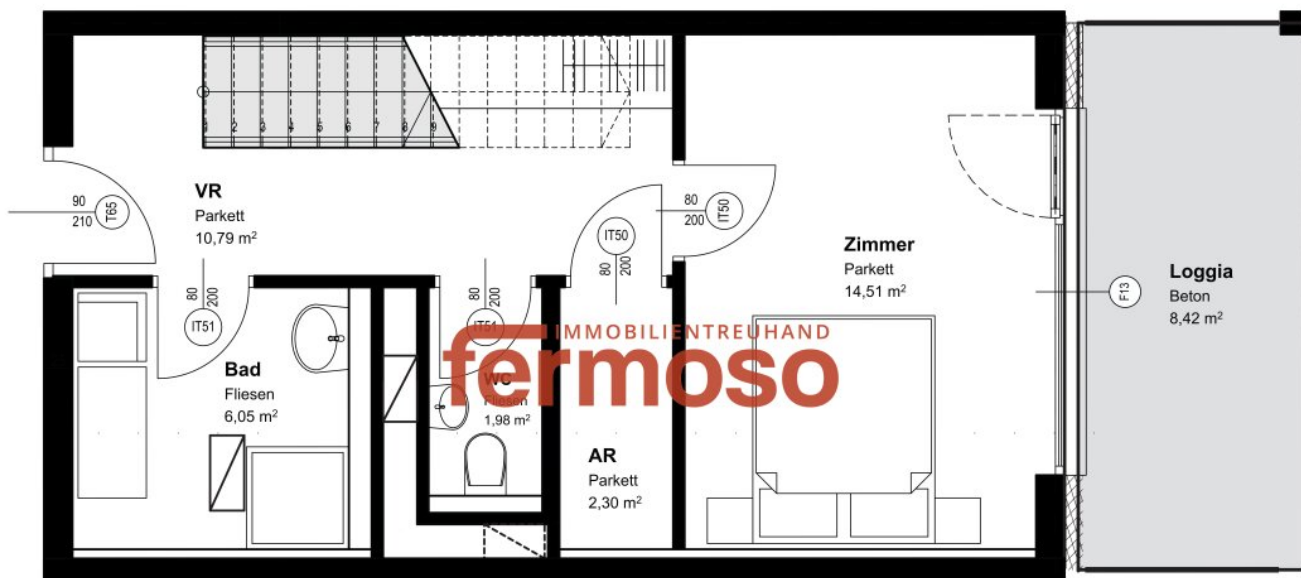




TOP - 50



TOP - 50



Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

wenn Sie auf der Suche nach einem ganz besonderen Wohngefühl sind, ist diese großzügige **Maisonette-Wohnung** genau das Richtige für Sie. Mit ihren zwei Ebenen, zwei sonnigen Loggien und einem intelligenten Raumkonzept bietet sie viel Platz für persönliche Entfaltung – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die gerne großzügig wohnen.

Die Wohnung kombiniert das Beste aus zwei Welten: **loftartiger Wohnkomfort** im oberen Bereich und eine **privatere Schlafebene** im unteren Geschoss – jeweils mit Zugang zu einer eigenen Loggia.

? Raumaufteilung im Überblick:

Obergeschoss:

- **Wohn-/Essbereich** (ca. 20,75 m²) – großzügig, offen & lichtdurchflutet
- **Zimmer 1** (ca. 14,47 m²) – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer
- **Küche** mit modernem Anschlussbereich
- **Loggia 1** – ca. 8,42 m² – zugänglich vom Wohnbereich

Untergeschoss:

- **Hauptschlafzimmer** (ca. 14,51 m²) mit Zugang zur zweiten Loggia
- **Vorraum** (ca. 10,79 m²) mit viel Platz für Stauraum oder Garderobe
- **Badezimmer** (ca. 6,05 m²) – mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- **Separates WC**
- **Abstellraum** (ca. 2,30 m²) – praktisch und unauffällig integriert
- **Loggia 2** – ca. 8,42 m² – ruhig, mit Sichtschutz

? Ausstattung:

- **Eiche-Parkettboden** in allen Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung** in der gesamten Wohnung
- **Modernes Badezimmer** & separates WC
- **Zwei sonnige Loggien**, jeweils über 8 m²
- **Barrierefreier Zugang**, Lift im Haus
- **Tiefgaragenplatz** optional verfügbar
- **Neubauqualität** – energieeffizient & stilvoll

?? Zentrale Lage mit bester Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Apotheken, Cafés und Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- Nähe zu Lendplatz, Murpromenade, Volksgarten, Augarten & Innenstadt
- Gute Anbindung an Universitäten, FH & Schulen

? Mietvoraussetzungen:

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung erforderlich:
 - ? **Letzte 3 Lohnzettel** oder
 - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder fehlendem Einkommen)

Jetzt Termin vereinbaren und modernes Wohnen auf zwei Ebenen erleben!

Diese Maisonette mit zwei Loggien ist ein echtes Raumwunder in bester Grazer Stadtlage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap