

## **Exklusive Maisonette-Wohnung mit 2 Loggien – modernes Wohngefühl auf zwei Ebenen**



**Objektnummer: 6191**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	89,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.130,06 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	765,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.027,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	261,95 €
<b>USt.:</b>	102,74 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

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





IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**







# TOP- 49



# TOP- 49



# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

Sie suchen etwas Besonderes? Diese moderne **Maisonette-Wohnung** bietet nicht nur großzügige Flächen, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung über zwei Ebenen mit zwei herrlichen Loggien. Ein echtes Raumwunder mit Stil und Funktion – ideal für Familien, Paare mit Homeoffice oder anspruchsvolle Stadtmenschen.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit, klare Linienführung, hochwertigste Ausstattung und zwei Freiflächen, die sowohl im oberen als auch im unteren Geschoss für zusätzlichen Komfort sorgen.

## ? Raumaufteilung – zwei Etagen für Ihr Wohnerlebnis:

**Obere Ebene:**

- **Großzügiger Wohn-/Essbereich** mit ca. 21,14 m<sup>2</sup>, offen und hell
- **Schlaf-/Gästezimmer** mit ca. 14,81 m<sup>2</sup>
- **Küche mit Essplatz** perfekt integriert
- **Zugang zur Loggia** (ca. 8,20 m<sup>2</sup>) vom Wohnzimmer aus – ruhig & geschützt

**Untere Ebene:**

- **Hauptschlafzimmer** mit ca. 15,69 m<sup>2</sup>, Zugang zur zweiten Loggia (ebenfalls 8,20 m<sup>2</sup>)
- **Separates WC** und **Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss**
- **Großer Vorraum** (ca. 10,24 m<sup>2</sup>) mit viel Stauraum
- **Zusätzlicher Abstellraum** mit ca. 2,13 m<sup>2</sup>

## ? Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger **Parkettboden** in allen Wohn- und Schlafbereichen
- **Fußbodenheizung**

- **Zwei überdachte Loggien** mit jeweils über 8 m<sup>2</sup>
- **Barrierefreier Zugang**, Lift im Haus
- **Bad und WC getrennt**, modernes Design
- **Neubauqualität** mit effizienter Raumgestaltung
- **Tiefgaragenstellplatz** optional verfügbar

### ? **Lage – zentral und dennoch ruhig im Grazer Bezirk Lend:**

- Straßenbahn und Bus wenige Gehminuten entfernt
- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Nahe Lendplatz, Murpromenade, Volksgarten, Augarten und Innenstadt
- Gute Anbindung an Universitäten und den Hauptbahnhof

### ? **Mietvoraussetzungen:**

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung erforderlich:
  - ? **Letzte 3 Lohnzettel** ODER
  - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studierenden oder ohne laufendes Einkommen)

### ? **Ihr Ansprechpartner – Feroso Immobilientreuhand GmbH**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

? [db@feroso.at](mailto:db@feroso.at)

? **24 Stunden erreichbar – 7 Tage die Woche**

**Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und erleben Sie exklusives Wohnen auf zwei**

**Ebenen – mit Freiraum, Stil und bester Lage.**

**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