

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia –
lichtdurchflutet & ideal geschnitten**



Objektnummer: 6189

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.111,09 €
Kaltmiete (netto)	831,57 €
Kaltmiete	1.010,08 €
Betriebskosten:	178,51 €
USt.:	101,01 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

Fermoso Immobilien Treuhand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10

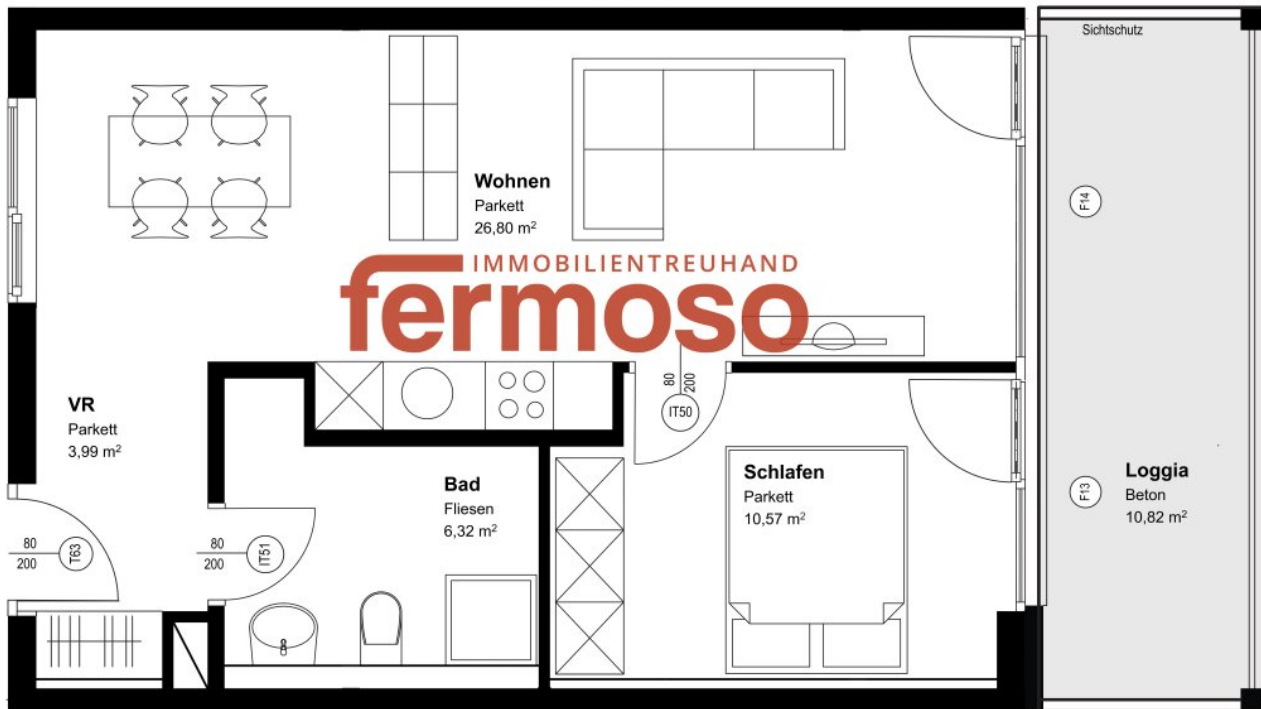








TOP- 29



Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Sie träumen von einer modernen Stadtwohnung mit eigenem Garten? Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet durchdachtes Wohnen mit privatem Freiraum – ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen und einen Rückzugsort im Grünen schätzen.

Die gut geschnittene Wohnung verfügt über einen **hellen Wohn-/Essbereich**, ein **separates Schlafzimmer**, ein **modernes Bad** und einen **eigenen Garten**, der direkt vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt zum Entspannen, Lesen oder Frühstücken im Freien.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Wohnzimmer mit Küche** – ca. 26,80 m², großzügig & offen gestaltet
- **Schlafzimmer** – ca. 10,57 m², ruhig gelegen, direkter Gartenzugang
- **Badezimmer** – mit Dusche, WC, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- **Vorraum** – ca. 3,99 m² – ideal für Garderobe
- **Windfang** – zusätzlicher Witterungsschutz beim Eingang
- **Loggia** – ca. 11,64 m² – für entspannte Sommerabende
- **Garten** - direkt von der Loggia aus begehbar

Ausstattung:

- **Eiche-Parkettboden** in Wohn- & Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**, regulierbar pro Raum
- **Badezimmer mit modernen Fliesen**
- **Große Glasflächen** mit viel Tageslicht
- **Barrierefreier Zugang**, Lift im Haus

- Tiefgaragenplatz optional mietbar

?? Ruhige, zentrale Lage mit Top-Anbindung – Bezirk Lend, Graz

- Straßenbahn & Bushaltestellen in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung, Supermärkte, Apotheken & Cafés in direkter Nähe
- Kunsthaus Graz, Lendplatz, Murpromenade & Innenstadt fußläufig erreichbar
- Nähe zu Augarten, Volksgarten & Schlossberg
- Optimal angebunden an Schulen, Kindergärten & Universitäten

Mietvoraussetzungen:

- **Sofort verfügbar & bezugsbereit**
- Notwendig zur Anmietung:
 - ? **Letzte 3 Lohnzettel** oder
 - ? **Bürgschaft** bei fehlendem Einkommen

Kontakt & Besichtigung:

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

? db@fermoso.at

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

Jetzt besichtigen & den privaten Garten in der Stadt genießen!

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