

## Großzügige Neubauwohnungen in Graz



Objektnummer: 6200

Eine Immobilie von **Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	52,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	829,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	646,88 €
<b>Kaltmiete</b>	753,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,76 €
<b>USt.:</b>	75,37 €
<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

T  
H  
G  
Ve







## TOP - 222



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese moderne 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung mit hochwertigem Wohnkomfort – perfekt für alle, die einen ruhigen Rückzugsort mit großzügiger Freifläche mitten in der Stadt suchen.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen Loggia lädt zum Entspannen ein. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein komfortables Bad sowie ein separates WC und Abstellraum runden dieses attraktive Angebot ab.

## ? Raumgrößen im Überblick:

- **Wohnküche:** 27,49 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 14,35 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,44 m<sup>2</sup>
- **WC (separat):** 1,91 m<sup>2</sup>
- **Vorzimmer:** 2,04 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,48 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 13,39 m<sup>2</sup>

## ? Ausstattung:

- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Großes Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Lift & barrierefreier Zugang

- Optional: Tiefgaragenplatz verfügbar

## **?? Lagevorteile – urban, ruhig & top angebunden:**

- Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar
- Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Gastronomie in der Nähe
- Kurze Wege zu Lendplatz, Augarten, Kunsthause & Innenstadt
- Ideal für Studierende und Berufstätige (FH, TU, Uni Graz)

## **? Mietvoraussetzungen:**

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

## **? Kontakt für Fragen & Besichtigungen:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

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

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

**Jetzt anfragen & diese stilvolle Wohnung mit großer Loggia besichtigen!**

**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 <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap