

## Neubau: Stilvolle Wohnung mit Loggia und Tiefgarage in Graz



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7314/567**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz,13.Bez.:Gösting
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 23,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	699,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	523,00 €
<b>Kaltmiete</b>	628,30 €
<b>Betriebskosten:</b>	91,65 €
<b>USt.:</b>	70,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jana Lucic**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9











**Straße**

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung zeigt, wie sich kompakte Wohnfläche clever nutzen lässt: klare Aufteilung, helle Räume und eine Loggia, die den Wohnraum auf besondere Weise erweitert.

Sie befindet sich im 4.OG eines vor ca. 4 Jahren neu errichteten Gebäudes und ist bequem mit einem Lift zu erreichen. Die rund 43 m<sup>2</sup> sind durchdacht gestaltet: ein offener Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück, große Glasflächen sorgen für Helligkeit und eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus geht es direkt hinaus auf die Loggia – ein geschützter Platz im Freien, der sich wie ein kleiner Wintergarten nutzen lässt und zu jeder Jahreszeit zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Die Küche ist modern ausgestattet und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Das Schlafzimmer ist hell, bietet Platz für einen Kleiderschrank und überzeugt durch seine klare Raumwirkung. Das Badezimmer ist gepflegt und verfügt über Dusche und WC.

Die Fußbodenheizung, beheizt über Fernwärme sorgt für angenehme Wärme – die Heizkosten dafür werden direkt mit einem externen Wärmelieferanten verrechnet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein praktischer Abstellraum. Ein Kellerabteil ist für zusätzlichen Stauraum ebenso vorhanden.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugehörig und im der Gesamtmiete bereits berücksichtigt.

Verfügbar ab 15. September 2025.

Eine Wohnung für alle, die städtisches Wohnen mit praktischen Details und einem zusätzlichen Rückzugsort im Freien verbinden möchten.

Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

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 <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap