# **Top Erstbezug - hochwertige Ausstattung**



Objektnummer: 5516/540

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung Land: Österreich PLZ/Ort: 8010 Graz

Baujahr: 2025

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:62,62 m²Zimmer:3,50Bäder:1WC:1Terrassen:1

**Keller**: 2,90 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: 27,31 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtmiete932,58 ∈Kaltmiete (netto)697,51 ∈Kaltmiete847,80 ∈Betriebskosten:150,29 ∈USt.:84,78 ∈

Infos zu Preis:

Heizkosten EUR 112,72 p.m., Einmalige Bearbeitungsgebühr EUR 350,-- Garage EUR 132 p.m.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**











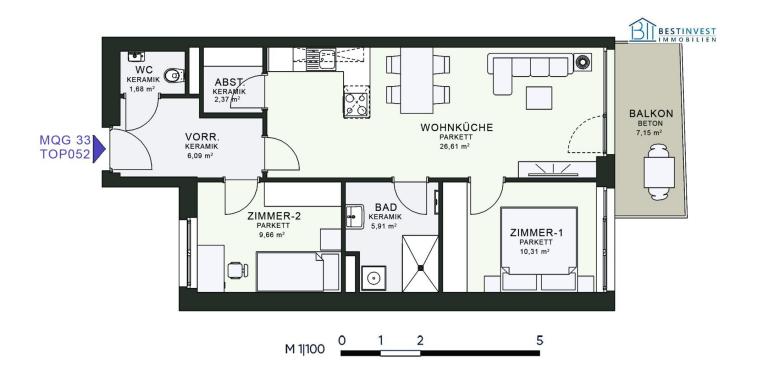












### **Objektbeschreibung**

Kofferpacken und ab **1. Februar 2025 einziehen** - Top ausgestatteter **Erstbezug**, zentral gelegen - NEUBAU Messequadrant in der Fröhlichgasse 31.

Hier finden Sie eine wunderschöne 3-Zimmerwohnung mit hellen Räumen und großer Terrasse. Durch die **Barrierefreiheit** von der Tiefgarage bis zur Wohnung, ist diese Wohnung **für alle Altersstufen idea**l. Lange Mietverträge machen diese Neubau-Wohnungen besonders attraktiv.

Alle Wohnungen bieten eine besonders hochwertige Ausstattung:

- Eichenparket in allen Zimmern, Fliesen in den Vorräumen und Bädern
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- neue **Tischlerküche** mit Siemensgeräten (Backrohr, Ceranfeld, Umluft-Dunstabzug, Geschirrspüler 60cm, großer Kühlschrank mit Gefrierfach)
- große Balkone oder Terrassen oder Gartenanteile
- Fenster und Balkontüren **3-fach verglast**, Wärme und Schall-isoliert mit außen liegendem Sonnenschutz
- Glasfaseranbindung für Internet
- SAT- Anschluss
- Warmwasser zentral aufbereitet mit PV-Anlage am Dach
- große Dusche 120 x 90 mit Glaswand, Waschtisch und Spiegelschrank
- je 1 Kellerabteil
- Fahrradabstellflächen
- Parkanlagen, Kinderspielflächen, Radwege
- Die Wohnung wird mit **Küche und Badezimmermöbel** übergeben, hierfür wird eine Möbelmiete von EUR 44 pro Monat verrechnet. Ansonsten unmöbliert
- Tiefgaragenplätze können optional um EUR 132 p.m. angemietet werden

- Beste Infrastruktur für Einkaufen, öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn 6, Bus 66), Autobahnnähe.

#### - Langzeitmieter willkommen!

Sie können unsere **Beispielvideos und Fotos auf www.bestinvest-immo.at** ansehen. Für eine Terminvereinbarung stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: das Gebäude befindet sich in der letzten Phase bevor der Erstbezug mit Feb.2026 stattfindet. Es sind noch 2, 3 und 4-Zimmerwohnungen auf unterschiedlichen Etagen sowie Penthouse-Wohnungen verfügbar. Tiefgaragen sind optional anmietbar. Der Innenhof sowie die Außenanlagen werden mit Parkanlagen und Spielflächen angelegt.

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

#### Suchagent anlegen

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 <2.000m Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

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

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <500m Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap