

**Nachmieter gesucht für eine neuwertige, moderne  
4-Zimmer-Wohnung in Graz – mit Balkon und Tief-Garage**



**Objektnummer: 1728/101**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8055 Graz                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Teil                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 101,69 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Gesamtmiete                   | 1.749,18 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.321,97 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.533,91 €                       |
| Betriebskosten:               | 203,37 €                         |
| Heizkosten:                   | 50,85 €                          |
| USt.:                         | 164,42 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





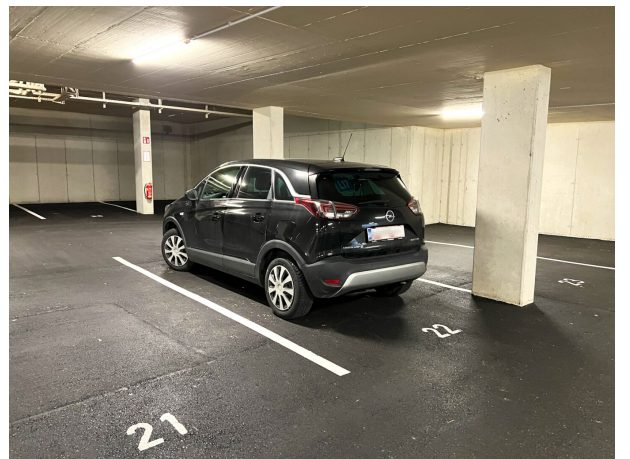
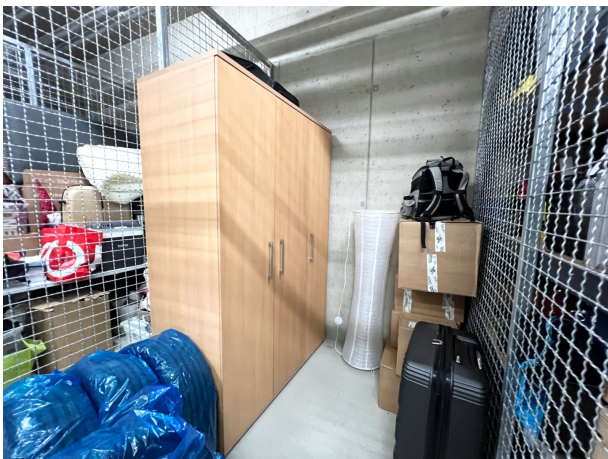


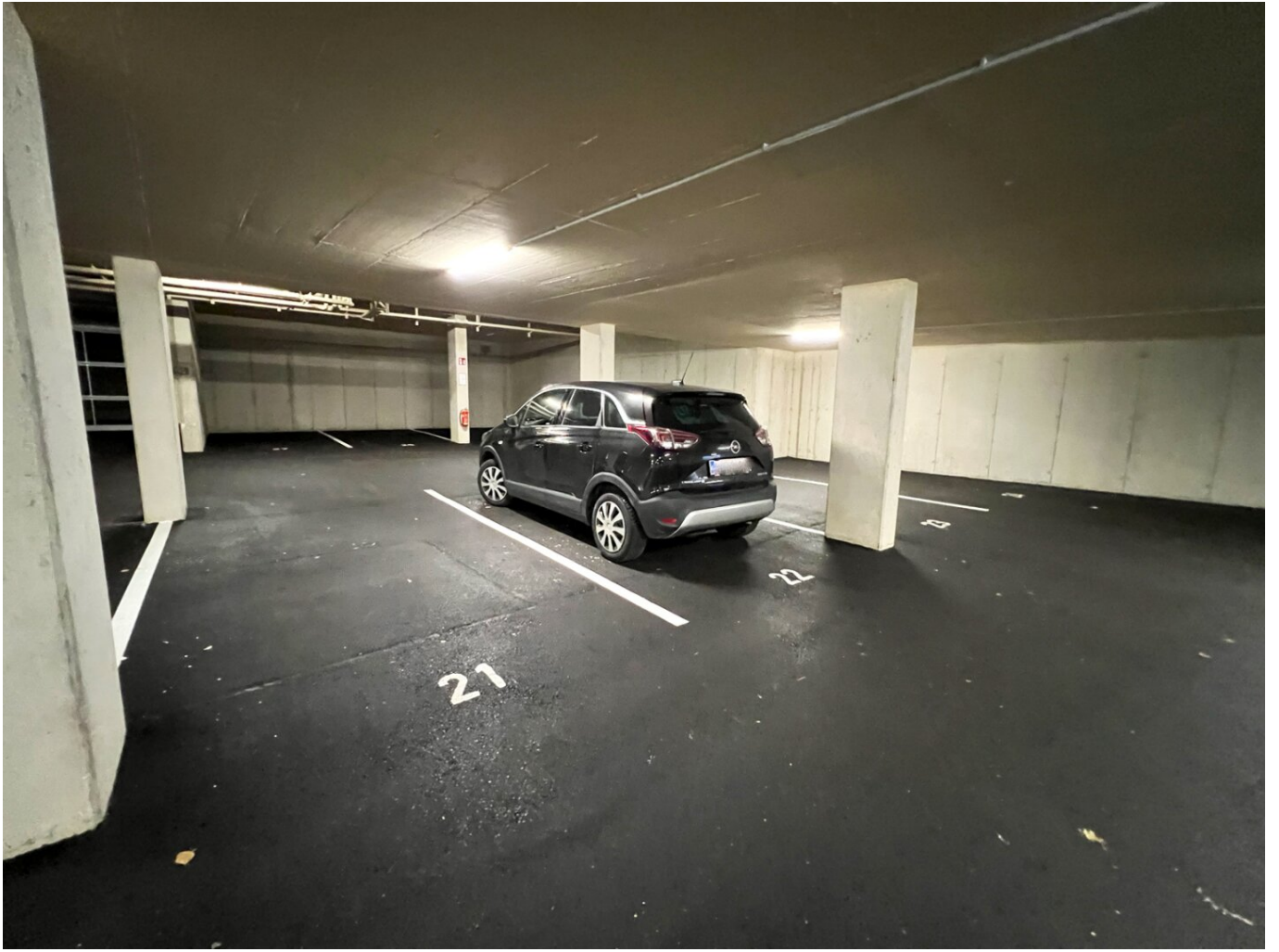


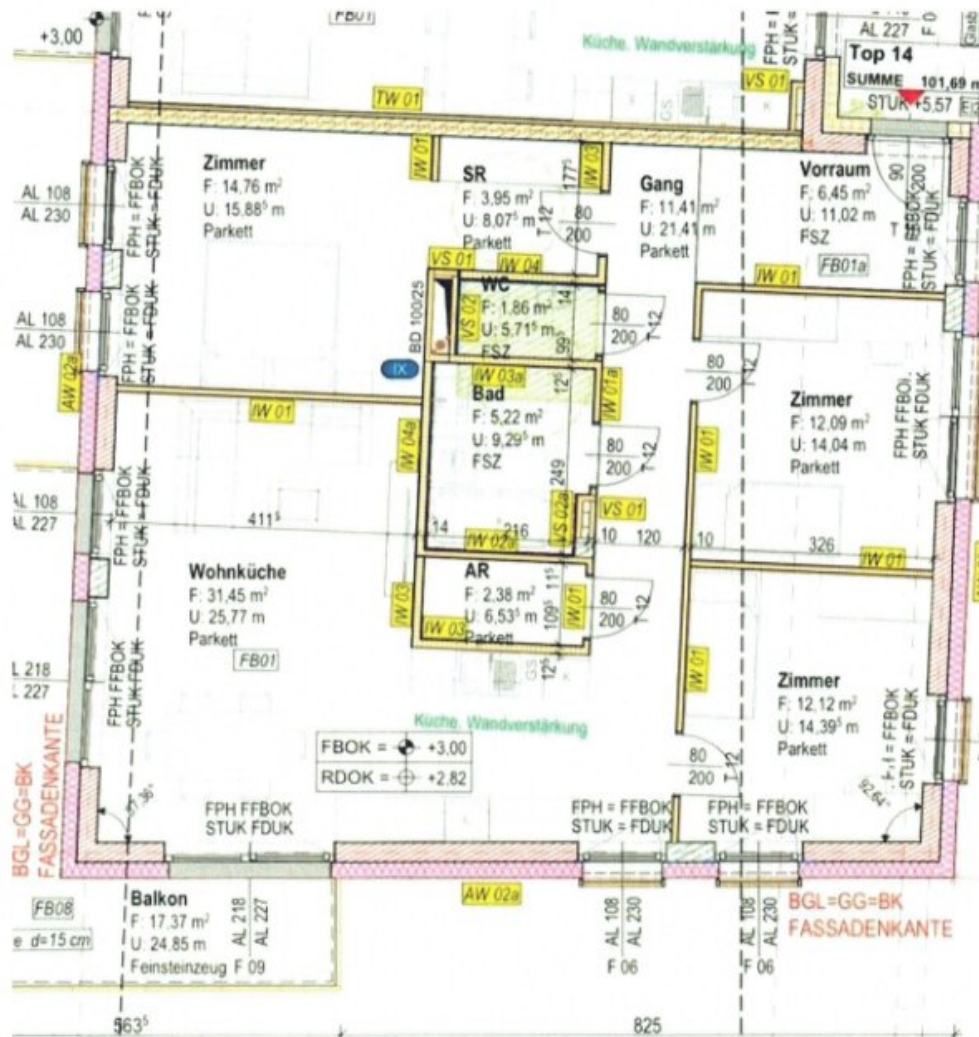












## Objektbeschreibung

### Nachmieter gesucht – Provisionsfrei!

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der pulsierenden Stadt Graz, wo urbanes Leben auf idyllische Natur trifft!

Diese **neuwertige Etagenwohnung** in der begehrten Lage von **8055 Graz** bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil, den Sie sich immer gewünscht haben.

Mit einer großzügigen Fläche von **101,69 m²**, verteilt auf **vier lichtdurchflutete Zimmer**, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Ob Sie ein ruhiges Arbeitszimmer, ein gemütliches Kinderzimmer oder ein stilvolles Gästezimmer einrichten möchten – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Der moderne Grundriss sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Ein absolutes Highlight ist der **herrliche Südbalkon**, auf dem Sie die Sonne genießen und den Blick über die Stadt und die umliegende Grünlandschaft schweifen lassen können. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein den Abend ausklingen lassen oder an einem sonnigen Morgen mit einer Tasse Kaffee in den Tag starten.

Die **hochwertige Ausstattung** dieser Immobilie lässt kaum Wünsche offen. Fliesen und Parkett sorgen für ein elegantes Ambiente, während die moderne **Einbauküche** den Kochliebhaber in Ihnen begeistern wird. Das stilvolle Badezimmer mit Dusche bietet Ihnen einen Ort der Ruhe und Erholung.

Zur Wohnung gehören außerdem ein **Personenaufzug**, eine **Tiefgarage** – ein unschätzbarer Vorteil in der Stadt.

Auch die **Verkehrsanbindung** ist hervorragend: Bus, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle, stressfreie Verbindung ins Grazer Stadtzentrum und darüber hinaus.

### Für diese wunderschöne Wohnung wird ein Nachmieter gesucht – provisionsfrei!

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich ein Zuhause, das Stil, Komfort und Lebensqualität perfekt vereint.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem wunderbaren Wohnraum in Graz!

**Ansprechpartner:**

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap