

**\*80m<sup>2</sup> sehr freundliche 3-Zimmerwohnung mit Balkon und Lift in der Nähe Grazer Messe - Froschaugasse ab 1.2.2026\***



**Objektnummer: 1830/263**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz                      |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 80,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                              |
| <b>Bäder:</b>            | 1                              |
| <b>WC:</b>               | 1                              |
| <b>Balkone:</b>          | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 51,53 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.044,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.044,00 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.044,00 €                     |

### Infos zu Preis:

€ 1044,- inkl. BK/HZ/TG/UST

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Wallner**

Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14

8401 Kalsdorf bei Graz

T +436763606620

Gerne stehe ich Ihnen zu einem persönlichen Termin zur Verfügung.





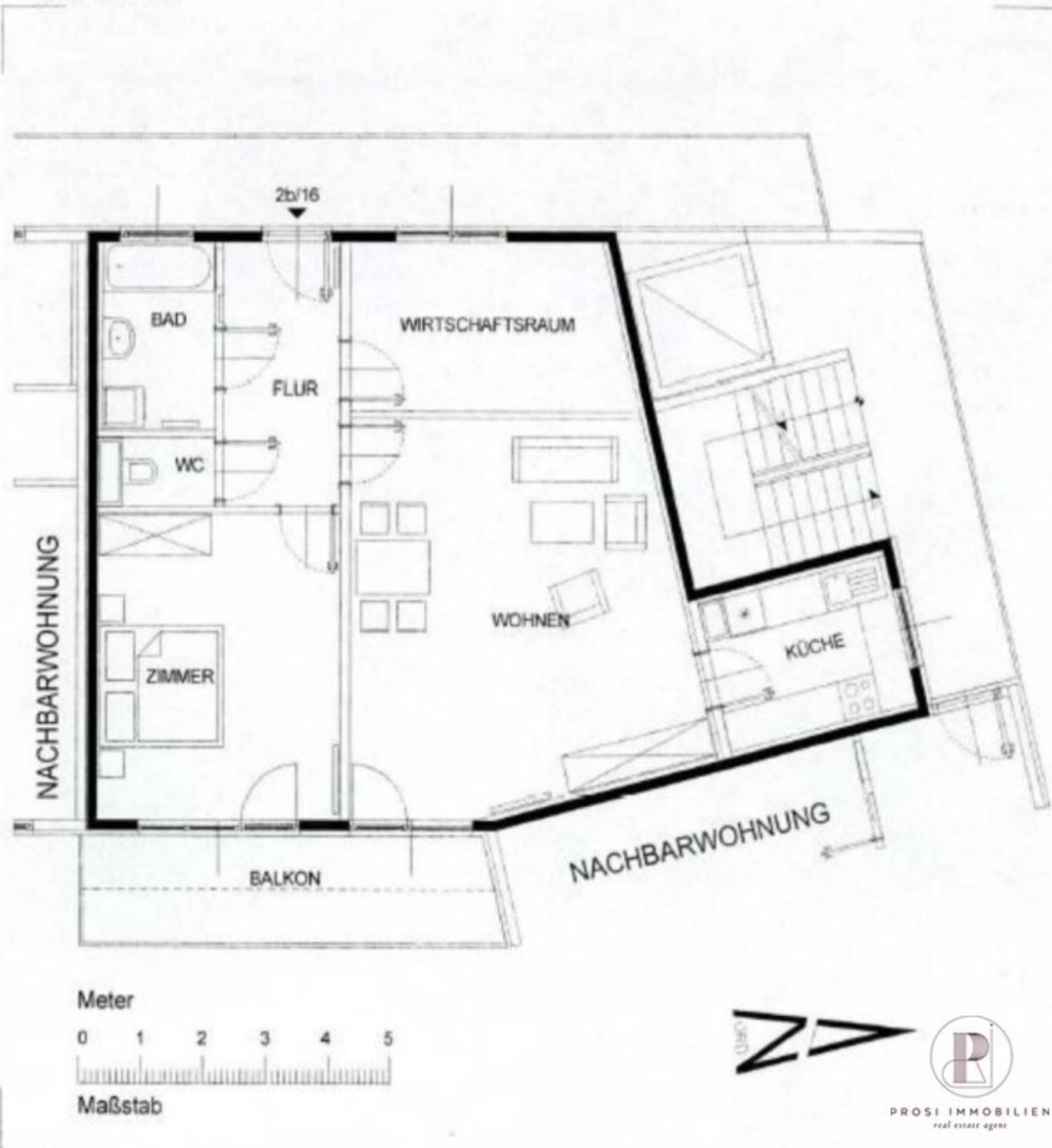
**Haus Nr. 2b, Wohnung Nr. 16**

**3. Obergeschoß**

**NUTZFLÄCHE:**

|                   |                            |              |                      |
|-------------------|----------------------------|--------------|----------------------|
| Wohnzimmer        | 30,42 m <sup>2</sup>       | Balkon       | 10,62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 17,71 m <sup>2</sup>       | Kellerabteil | 4,04 m <sup>2</sup>  |
| Wirtschaftsraum   | 11,03 m <sup>2</sup>       |              |                      |
| Küche             | 6,79 m <sup>2</sup>        |              |                      |
| Bad               | 5,06 m <sup>2</sup>        |              |                      |
| WC                | 1,53 m <sup>2</sup>        |              |                      |
| Flur              | 7,31 m <sup>2</sup>        |              |                      |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>79,85 m<sup>2</sup></b> |              |                      |

**GRUNDRISS:**



PROSI IMMOBILIEN  
real estate agent

## **Objektbeschreibung**

**80 m<sup>2</sup> 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock mit Lift und Balkon ab 1.2.2026 mit Visualisierung der möglichen Einrichtung bestehend aus:**

1 Schlafzimmer und 1 Wirtschaftsraum

1 Wohn-Essbereich

1 Küche unmöbliert

1 Vorraum,

1 Bad mit Badewanne

1 WC

1 Balkon ca 11m<sup>2</sup>

1 Kellerabteil ca 4m<sup>2</sup>

1 Tiefgaragenparkplatz

HWB (kwh/m<sup>2</sup>/Jahr): 51,23

**Mietpreis: € 1044,- inkl. BK/HZ/TG/UST**

Kaution: 3 BMM

Provision: Mieter Provisionsfrei

Perfekt für alle, die eine **komfortable, provisionsfreie Wohnung in Graz** mit guter Anbindung suchen.

**Kontakt & Besichtigung:**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins:

Manuela Wallner

? +43 676 360 66 20

? [office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.  
Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Prosi Immobilien e.U.*

*Um Immobilien bestmöglich darzustellen, nutzen wir bei ausgewählten Bildern KI-Optimierungen.*

*Diese dienen ausschließlich der visuellen Aufbereitung und können geringfügig vom realen Erscheinungsbild abweichen.*

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap