

# Großzügige 4-Zimmerwohnung mit herrlicher Terrasse



**BII** BESTINVEST  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 5516/561**

**Eine Immobilie von BestInvest Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.394,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.158,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.394,80 €
<b>Betriebskosten:</b>	236,46 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Miete inkl. Betriebskosten EUR 1.394,81, zuzüglich Heizkosten EUR 161,22

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marianne Cappello**

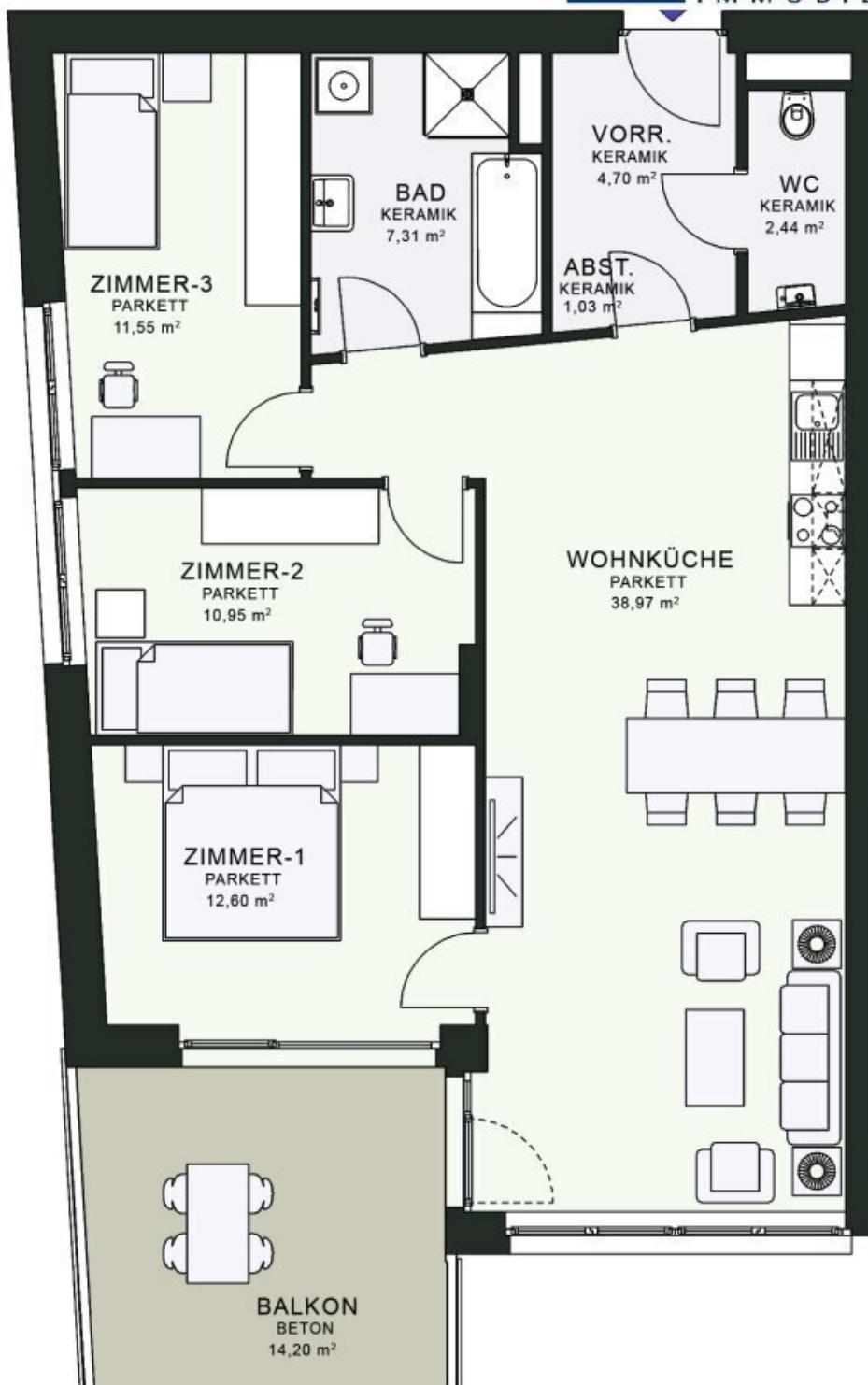
BestInvest Immobilien











M 1|100    0    1    2    5

# Objektbeschreibung

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

Hier finden Sie eine traumhafte **4-Zimmer-Wohnung** mit hellen Räumen und großer Terrasse. Ein großer **offener Wohnraum** mit toller **Tischlerküche** und Ausgang

auf die herrliche Süd-Ost-Terrasse mit Blick über den Grazer Süden, 2 **Schlafzimmer**, Badezimmer mit Dusche UND Badewanne.

Durch die **Barrierefreiheit** von der Tiefgarage bis zur Wohnung, ist diese Wohnung **für alle Altersstufen ideal**. 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
- **Badewanne** und zusätzlich **große Dusche 90 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 48,4 pro Monat verrechnet
- **Tiefgaragenplätze optional mietbar, EUR 132 p.m**
- Mietvertrag auf 5 Jahre, Option der Verlängerung, **Langzeitmietern willkommen!**
- Beste Infrastruktur für Einkaufen, öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn 6, Bus 66), Autobahnnähe.

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 diese Art 4-Zimmerwohnungen auf unterschiedlichen Etagen sowie im Penthouse verfügbar. Tiefgaragen sind **optional** anmietbar, auch mehrere. 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