

## Großzügige Neubauwohnungen in Graz



**Objektnummer: 6813**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	52,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,55 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	829,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	646,88 €
<b>Kaltmiete</b>	753,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,76 €
<b>USt.:</b>	75,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien

T  
H  
G  
V





IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**



# TOP - 222



# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese moderne 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumplanung mit hochwertigem Wohnkomfort – perfekt für alle, die einen ruhigen Rückzugsort mit großzügiger Freifläche mitten in der Stadt suchen.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen Loggia lädt zum Entspannen ein. Ein gut geschnittenes Schlafzimmer, ein komfortables Bad sowie ein separates WC und Abstellraum runden dieses attraktive Angebot ab.

## ? Raumgrößen im Überblick:

- **Wohnküche:** 27,49 m<sup>2</sup>
- **Schlafzimmer:** 14,35 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** 5,44 m<sup>2</sup>
- **WC (separat):** 1,91 m<sup>2</sup>
- **Vorzimmer:** 2,04 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** 1,48 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** 13,39 m<sup>2</sup>

## ? Ausstattung:

- Parkett in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Großes Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Lift & barrierefreier Zugang

- Optional: Tiefgaragenplatz verfügbar

## **?? Lagevorteile – urban, ruhig & top angebunden:**

- Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar
- Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Gastronomie in der Nähe
- Kurze Wege zu Lendplatz, Augarten, Kunsthaus & Innenstadt
- Ideal für Studierende und Berufstätige (FH, TU, Uni Graz)

## **? Mietvoraussetzungen:**

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung notwendig:
  - ? **3 aktuelle Lohnzettel** oder
  - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder fehlendem Einkommen)

## **? Kontakt für Fragen & Besichtigungen:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? **24 Stunden erreichbar – 7 Tage die Woche**

**Jetzt anfragen & diese stilvolle Wohnung mit großer Loggia besichtigen!**

**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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap