

## **Stilvolle 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit Loggia – Wohnen auf zwei Ebenen**



**Objektnummer: 6809**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.349,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	952,17 €
<b>Kaltmiete</b>	1.226,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,19 €
<b>USt.:</b>	122,64 €
<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

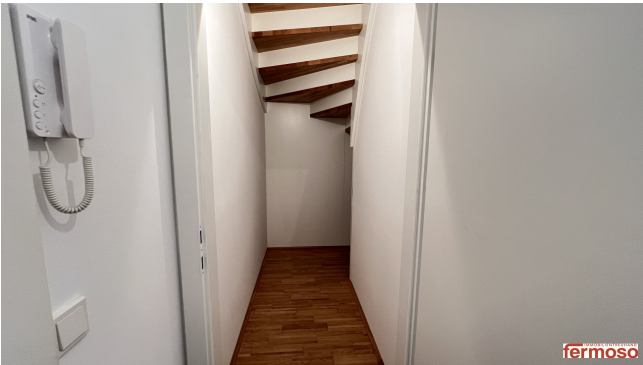
T +43 676 9261 529







IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

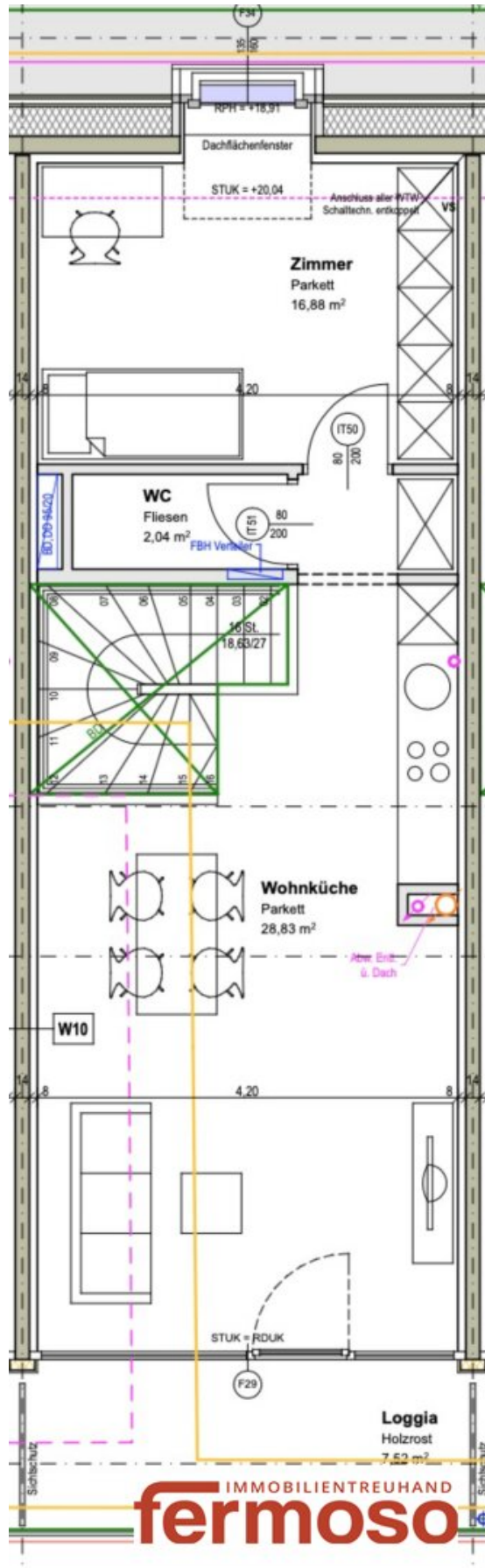


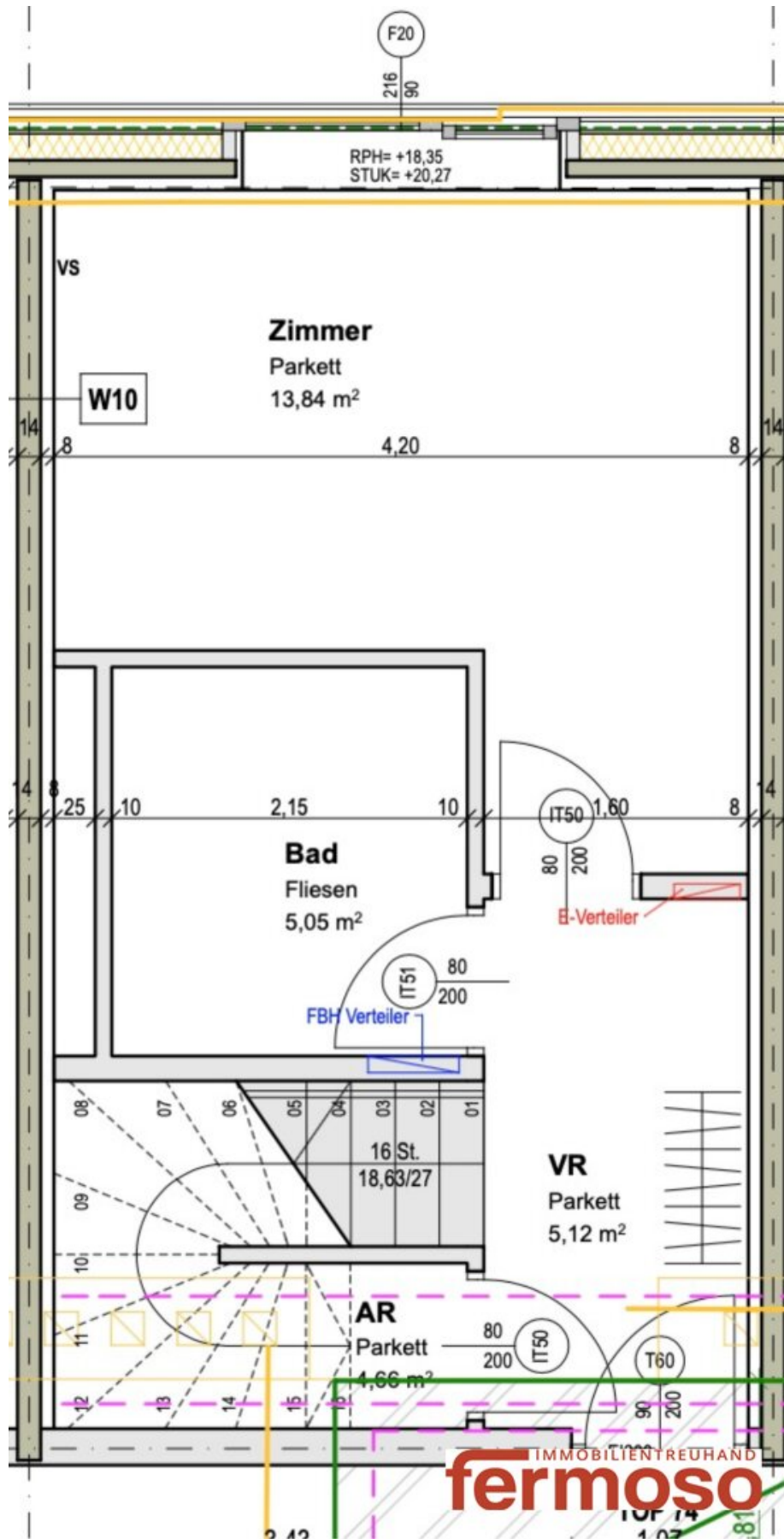
IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**







# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese besondere **3-Zimmer-Maisonettewohnung** überzeugt durch eine moderne Raumaufteilung auf **zwei Ebenen**, großzügige Wohnbereiche und eine attraktive **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Die Wohnung verbindet stilvolles Wohnen mit einer offenen und zugleich funktionalen Gestaltung – ideal für Paare, Familien oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf.

## ? Raumaufteilung

**Untere Ebene:**

- **Wohnküche:** ca. 28,83 m<sup>2</sup> – großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- **Zimmer:** ca. 16,88 m<sup>2</sup> – ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- **Separates WC:** ca. 2,04 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 7,52 m<sup>2</sup> – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Stiegenaufgang** zur oberen Wohnebene

**Obere Ebene:**

- **Zimmer:** ca. 13,84 m<sup>2</sup> – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Badezimmer:** ca. 5,05 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 5,12 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 4,66 m<sup>2</sup> – zusätzlicher Stauraum

Die Maisonette sorgt durch ihre Aufteilung für eine angenehme **Trennung von Wohn- und Schlafbereichen** und schafft damit ein besonders komfortables Wohngefühl.

## ? Highlights der Wohnung

- Wohnen auf zwei Ebenen
- Großzügige Wohnküche
- Loggia als private Freifläche
- Helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Durchdachter Grundriss mit viel Stauraum
- Moderne Bauweise und hochwertige Materialien

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus **modernem Wohnkomfort, großzügigem Raumgefühl und einer attraktiven Freifläche.**

? **Kontakt:**

**Dean Banovic**

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

? +43 676 926 15 29

**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 <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap