

**Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Modern,
Nachhaltig & Komfortabel**



Objektnummer: 8524/188

**Eine Immobilie von MIVOG Immobilienverwertungs- und
Verwaltungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,62 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Gesamtmiete	1.372,98 €
Kaltmiete (netto)	996,74 €
Kaltmiete	1.147,14 €
Betriebskosten:	150,40 €
Heizkosten:	85,94 €
USt.:	139,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

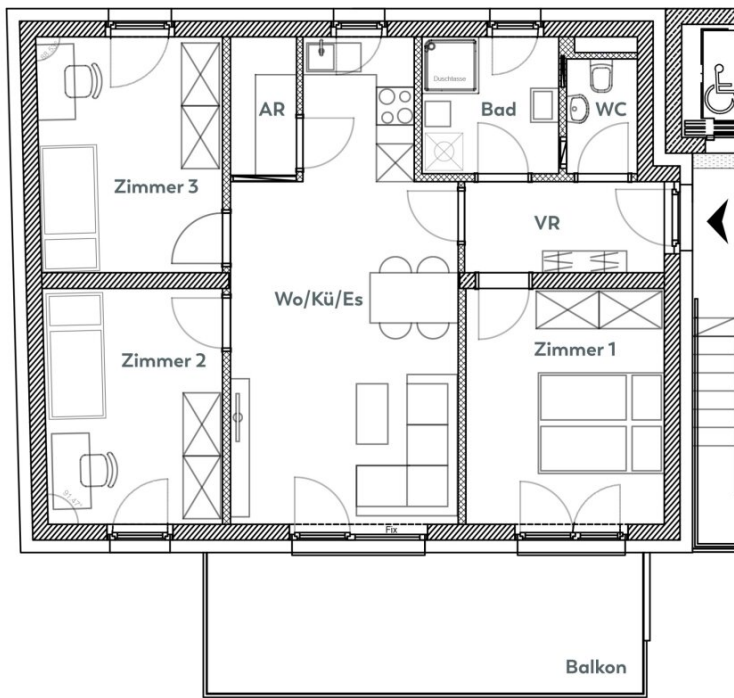


Mag. Birgit Ronegg









TOP 7 71,62 m²

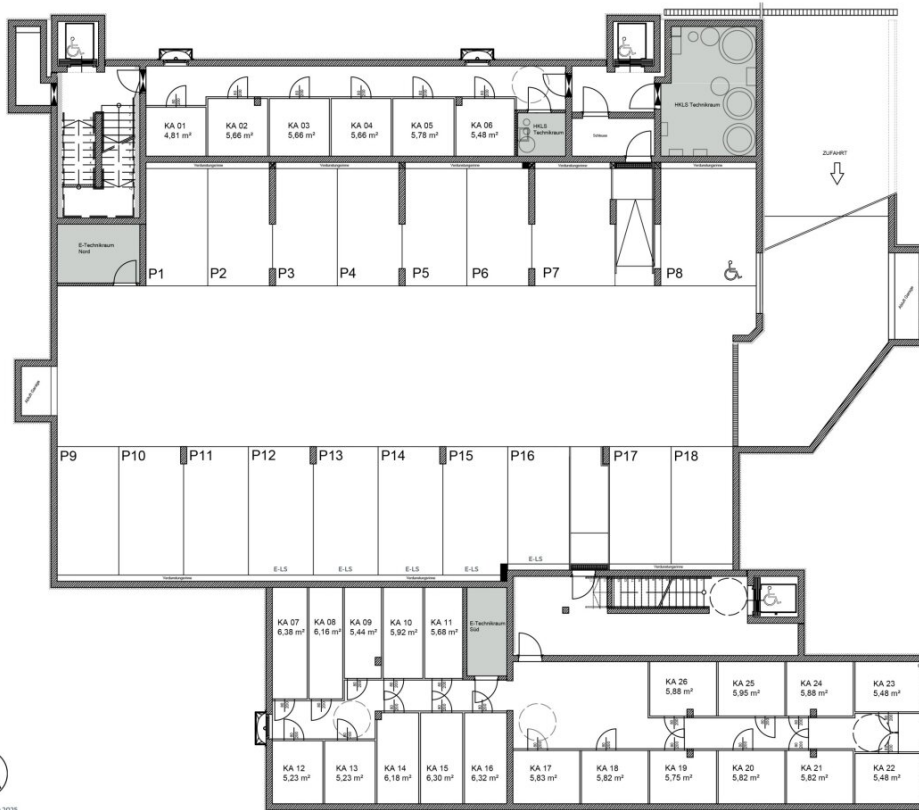
LAGE	1.OG
ZIMMER	4
VR	4,64 m ²
Wo/Kü/Es	24,21 m ²
Bad	4,73 m ²
WC	2,05 m ²
AR	2,34 m ²
Zimmer 1	12,10 m ²
Zimmer 2	10,58 m ²
Zimmer 3	10,97 m ²
Balkon	15,52 m ²
KA 7	6,38 m ²



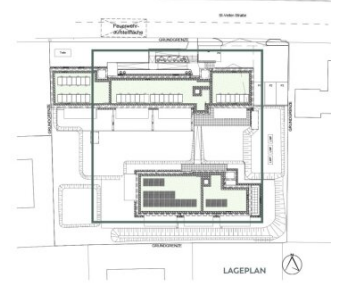
Stand Februar 2025

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

merkur
IMMOBILIEN



UNTERGESCHOSS
Parkplätze / Kellerabteile



Stand Februar 2025

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.
Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause, das modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und nachhaltiger Technologie verbindet? Dann wird Sie diese **hochwertige 4-Zimmer-Wohnung** begeistern! Auf **71,62 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine perfekt konzipierte Wohlfühloase mit viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Raumaufteilung - durchdacht & funktional:

- **Großzügiger Wohn-Essbereich** – der ideale Mittelpunkt für gemütliche Abende
- **Moderne Einbauküche** – perfekt ausgestattet für kulinarische Erlebnisse
- **Drei helle Schlafzimmer** – flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- **Badezimmer mit Dusche** – modern und stilvoll gestaltet
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Praktischer Abstellraum** – für mehr Ordnung und Stauraum
- **Vorraum mit Platz für Garderobe** – funktional und einladend
- **Balkon mit ca. 15 m²** – genießen Sie sonnige Stunden an der frischen Luft

Nachhaltigkeit trifft Wohnkomfort:

- **Heizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient & kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage** – umweltfreundlich & zukunftsorientiert

Mehr Flexibilität & Komfort

- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für mehr Wohnfreiheit

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihr nachhaltiges Energiekonzept. Perfekt für Familien, Paare oder alle, die eine **hochwertige und zukunftsichere Wohnlösung** suchen.

Alle Angaben entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Für Fehler, Abweichungen, Irrtümer oder falsche Angaben kann keine Haftung übernommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap