

Familienhit: 4 Zimmer Gartenwohnung – Neubau!



Garten KI

Objektnummer: 6650/29117

Eine Immobilie von WAG Wohnungsanlagen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitterstraße 9
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,13 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.736,18 €
Kaltmiete (netto)	1.167,91 €
Kaltmiete	1.429,13 €
Betriebskosten:	207,09 €
Heizkosten:	131,78 €
USt.:	175,27 €
Provisionsangabe:	

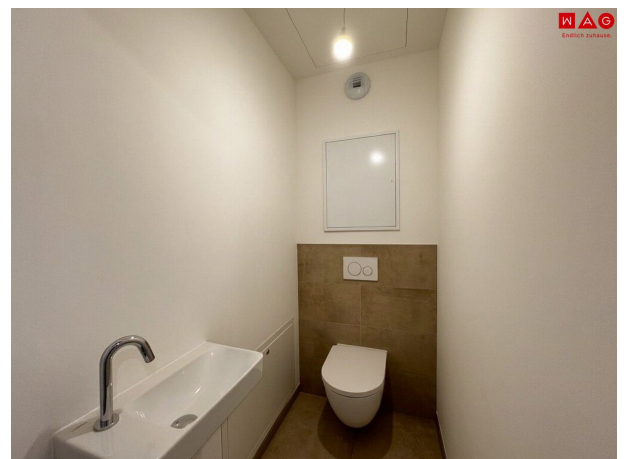
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

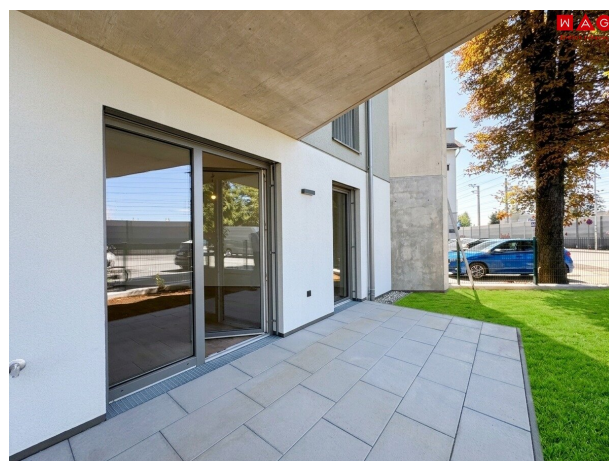
Ihr Ansprechpartner

Armin Rugani

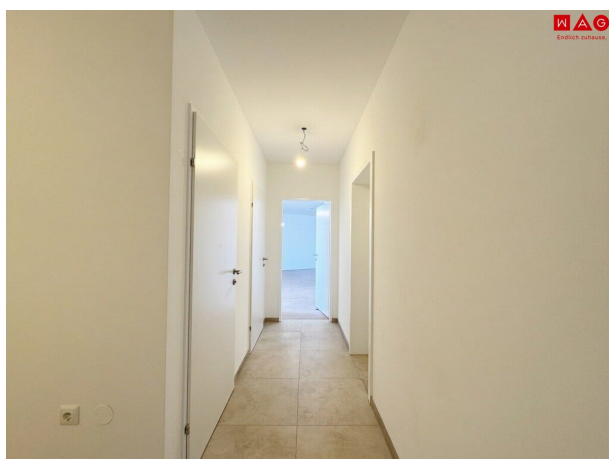
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
Karlauerstraße 17
8020 Graz

T 050 338 7200

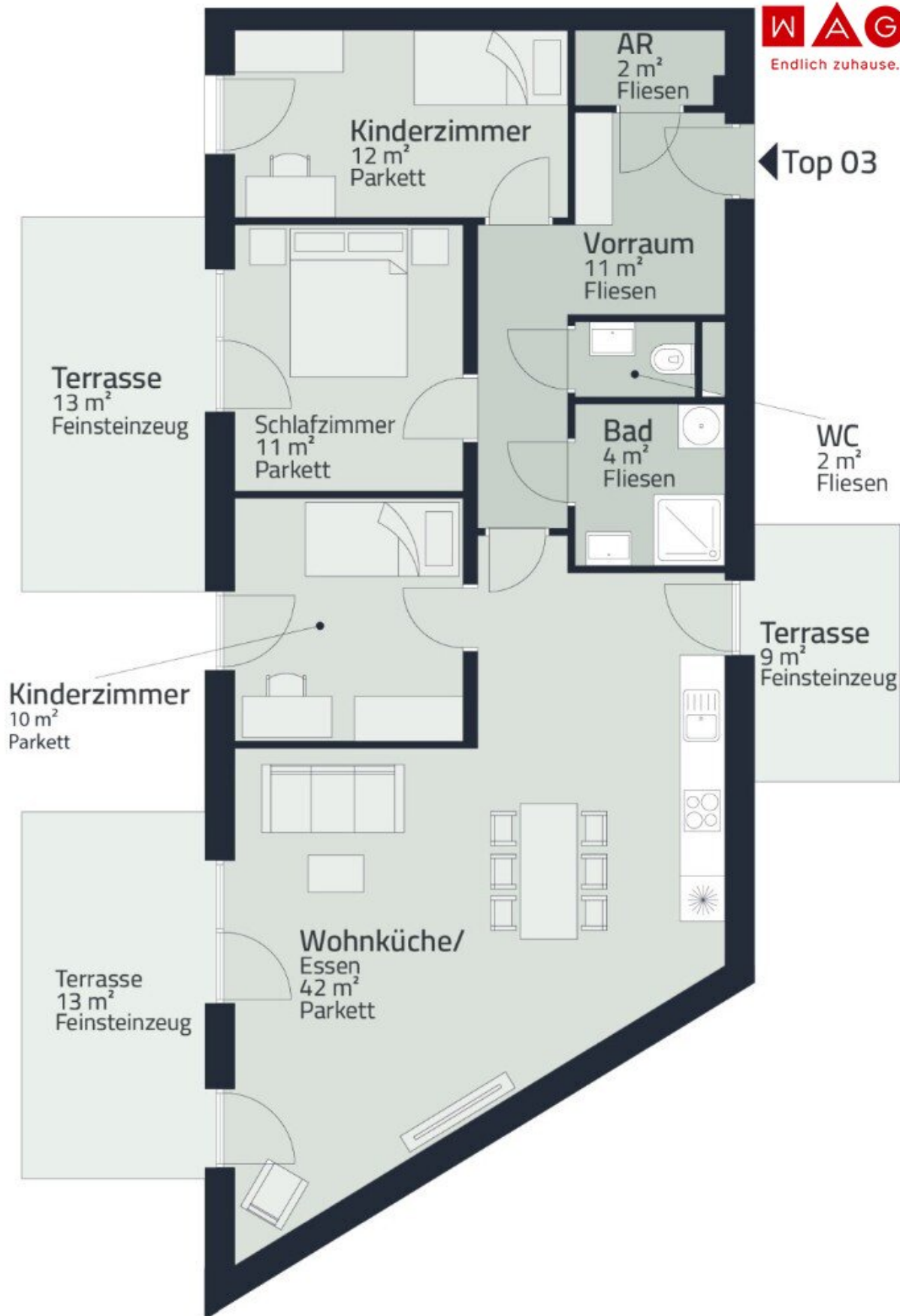












Objektbeschreibung

Graz / Mitterstraße 9 / Top 3

Hier finden Sie die 3D Übersicht: [Triaker Graz, Mitterstraße 9 Top 3](#)

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Graz Puntigam! Diese exklusive Erdgeschoßwohnung besticht durch modernen Neubaustandard und erstklassige Ausstattung auf großzügigen 46 m² Wohnfläche.

Die Erstbezugswohnung verfügt über eine große Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche, WC, Vorraum und einen **140 m² großen Eigengarten**.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die kombinierte Fußboden-/Deckenheizung/-kühlung, die für angenehme Wärme an kalten Tagen sorgt, sowie an heißen Sommertagen das Raumklima automatisch temperiert. Die Erdwärmesonden sorgen für eine effiziente Energiegewinnung und garantieren eine nachhaltige und preisstabile Energieversorgung. Das Projekt verfügt zudem über eine **optional nutzbare Photovoltaikanlage** im Sinne einer Gemeinschaftsanlage, die eine nachhaltige Stromerzeugung ermöglicht und gleichzeitig zu niedrigen Stromkosten beiträgt.

Die gesamte Wohnanlage ist mit **"klimaaktiv GOLD"** zertifiziert.

Die Wohnung verfügt in der Wohnküche und im Schlafzimmer über einen hochwertigen Parkettboden und Fliesen im Vorraum und Bad.

Die Küche ist möbliert und mit Geschirrspüler ausgestattet.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, ein Tiefgaragenabstellplatz kann optional angemietet werden.

Bruttomiete inkl. Betriebskosten und MwSt. zzgl. Heizung.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Sie sind an weiteren Wohnungs- bzw. Gewerbeangeboten interessiert? Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer [Website](#).

Zur WAG-Immobilienuche: [SUCHE](#)

Zur WAG-Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung](#)

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <125m
Klinik <4.025m
Krankenhaus <1.625m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <625m
Universität <3.850m
Höhere Schule <4.125m

Nahversorgung

Supermarkt <200m
Bäckerei <1.375m
Einkaufszentrum <200m

Sonstige

Geldautomat <125m
Bank <125m
Post <175m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <100m
Straßenbahn <475m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap