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



Objektnummer: 7249

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

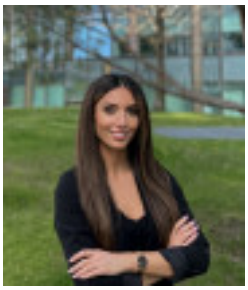
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,15 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.249,00 €
Kaltmiete (netto)	861,26 €
Kaltmiete	1.135,45 €
Betriebskosten:	274,19 €
USt.:	113,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Klara Gjolaj

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

H 0660 89 47416















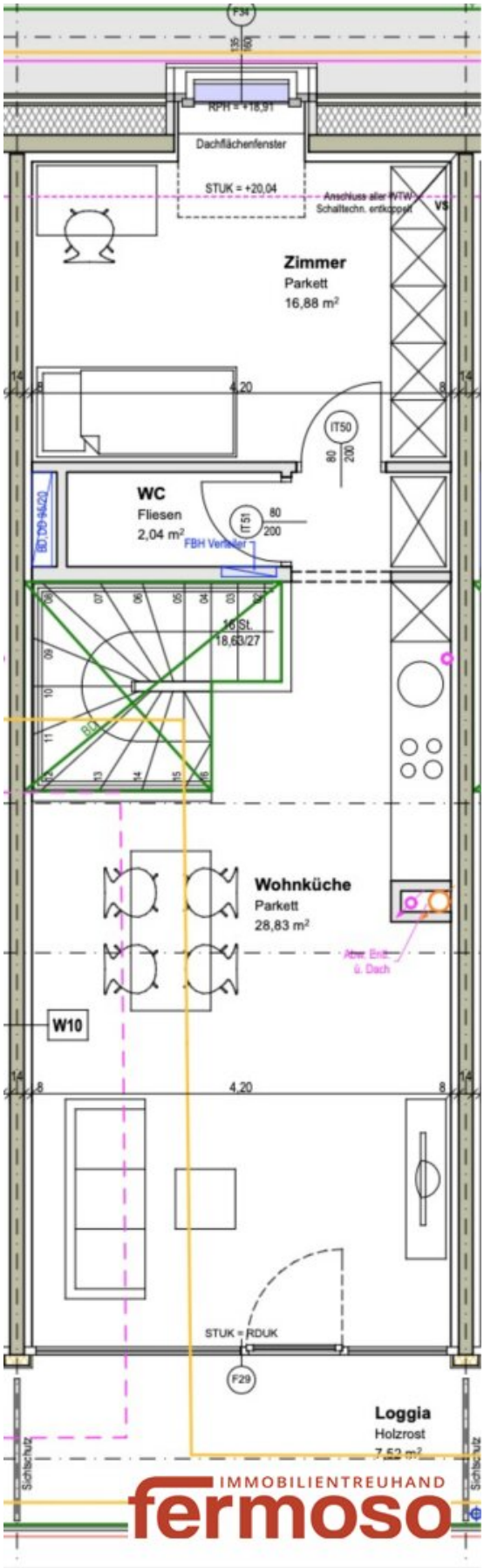


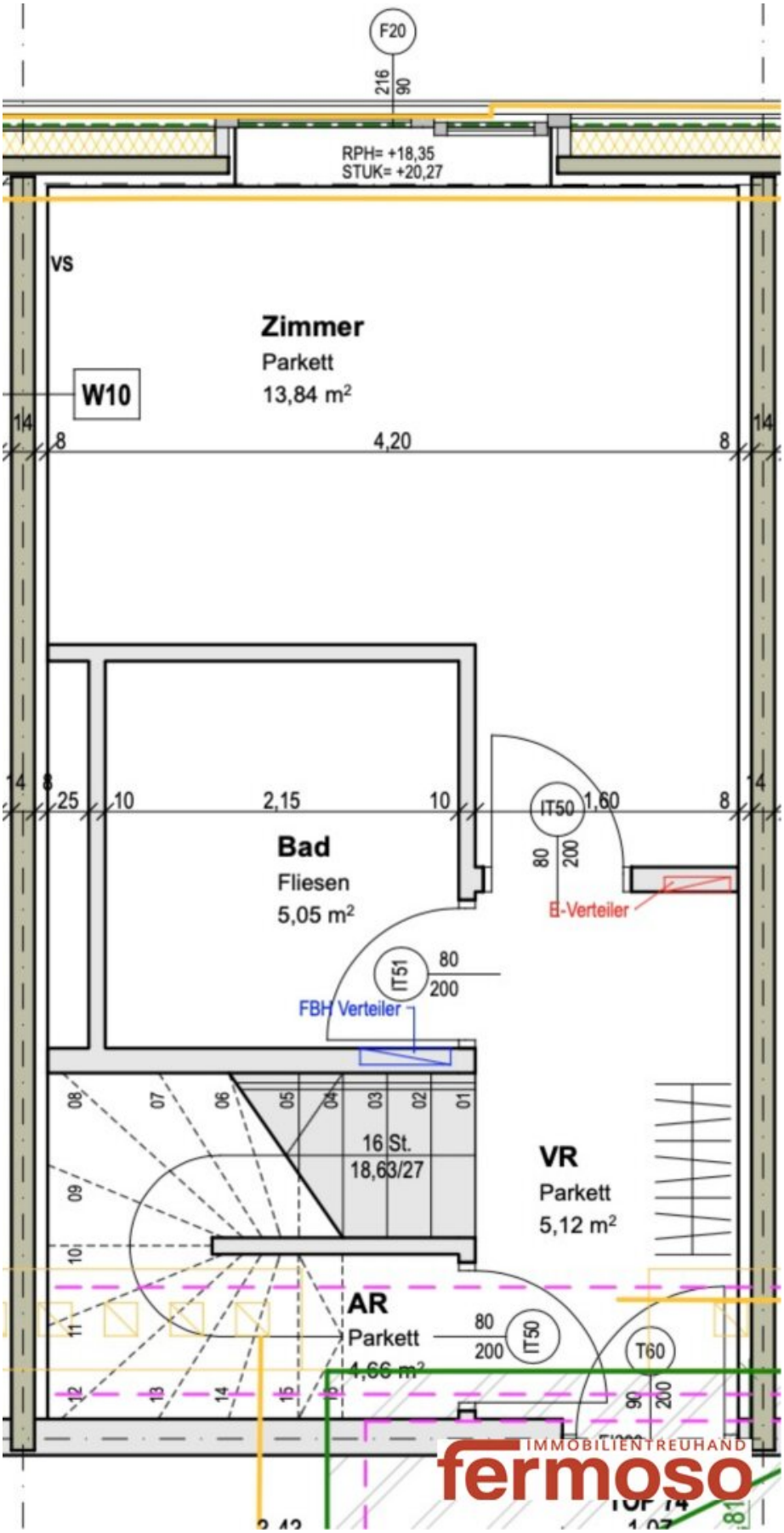









RPH = +18,91
Dachflächenfenster
STUK = +20,04
Anschluss aller NT/HT Schalttechn. entkoppelt
VS
Zimmer
Parkett
16,88 m²
4,20
IT50
80
200
WC
Fliesen
2,04 m²
IT51
FBH Verteiler
16 St.
18,63/27
Wohnküche
Parkett
28,83 m²
Abw. Entl. ü. Dach
W10
4,20
STUK = RDUK
F29
Loggia
Holzrost
7,52 m²
Sonnenschutz
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso


F20
216
90
RPH= +18,35
STUK= +20,27
VS
Zimmer
Parkett
13,84 m²
W10
14
8
4,20
8
14
14
8
25
10
2,15
10
IT50
1,60
8
14
Bad
Fliesen
5,05 m²
80
200
E-Verteiler
IT51
80
200
FBH Verteiler
08
07
06
05
04
03
02
01
16 St.
18,63/27
VR
Parkett
5,12 m²
09
10
11
12
13
14
15
AR
Parkett
4,66 m²
80
200
IT50
T60
90
200
IMMOBILIENTREUHAND
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

Obere Ebene:

- **Wohnküche:** ca. 28,83 m² – großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- **Zimmer:** ca. 16,88 m² – ideal als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer
- **Separates WC:** ca. 2,04 m²
- **Loggia:** ca. 7,52 m² – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Stiegenaufgang** zur oberen Wohnebene

Untere Ebene:

- **Zimmer:** ca. 13,84 m² – ruhig gelegenes Schlafzimmer
- **Badezimmer:** ca. 5,05 m²
- **Vorraum:** ca. 5,12 m²
- **Abstellraum:** ca. 4,66 m² – 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:**

Klara Gjolaj

? kg@fermoso.at

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

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