# Tolle 2- Zimmer Neubauwohnung in Graz- ideal für Studenten, Familien oder Singles.




**Objektnummer: 7521**

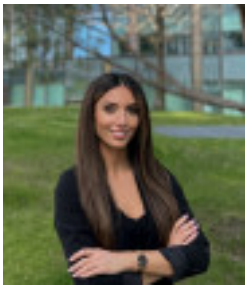
**Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8020 Graz |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 52,17 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,55 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Gesamtmiete** | 799,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 609,50 € |
| **Kaltmiete** | 726,36 € |
| **Betriebskosten:** | 116,86 € |
| **USt.:** | 72,64 € |
| **Provisionsangabe:** | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Klara Gjolaj**

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

















# TOP -220




IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

# Objektbeschreibung

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese durchdacht geplante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre helle Wohnküche, ein ruhiges Schlafzimmer und eine großzügige Loggia für entspannte Stunden im Freien. Ideal geeignet für Singles, Paare oder clevere Anleger, die auf moderne Ausstattung und zentrale Lage setzen.

Die Raumaufteilung ist klar strukturiert und alltagstauglich – mit separatem WC, Abstellraum und funktionalem Vorraum.

## ? Ausstattung im Überblick:

- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Praktischer Abstellraum
- Lift & barrierefreier Zugang
- Optional: Tiefgaragenplatz verfügbar

## ?? Lagevorteile – urban & praktisch:

- Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn & Bus) in unmittelbarer Nähe
- Nahversorger, Apotheke, Bäckerei, Restaurants fußläufig erreichbar
- Kurze Wege zu Lendplatz, Augarten, Kunsthaus, Innenstadt
- Nähe zu FH Joanneum, TU Graz & Uni Graz

## ? Mietvoraussetzungen:

- **Sofort bezugsbereit**
- Notwendig zur Anmietung:

  ? **3 aktuelle Lohnzettel** oder

  ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder Selbstständigkeit)

## ? Kontakt:

**Klara Gjolaj**

? +43 660 89 47 416

? kg@fermoso.at

**Jetzt besichtigen & modernes Wohnen mit Balkon genießen!**

**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 <1.500m
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
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap