

**Erstbezug: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – Nachhaltig & Stilvoll!**



**Objektnummer: 8524/107**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,30 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.233,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	877,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.027,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,40 €
<b>Heizkosten:</b>	85,94 €
<b>USt.:</b>	119,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

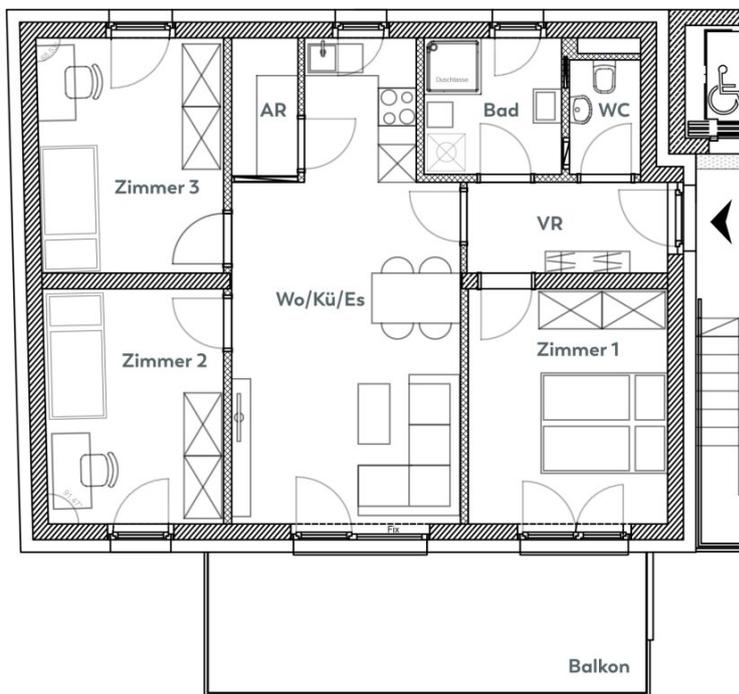
## Ihr Ansprechpartner



**Romina Reisinger**

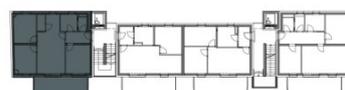
MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





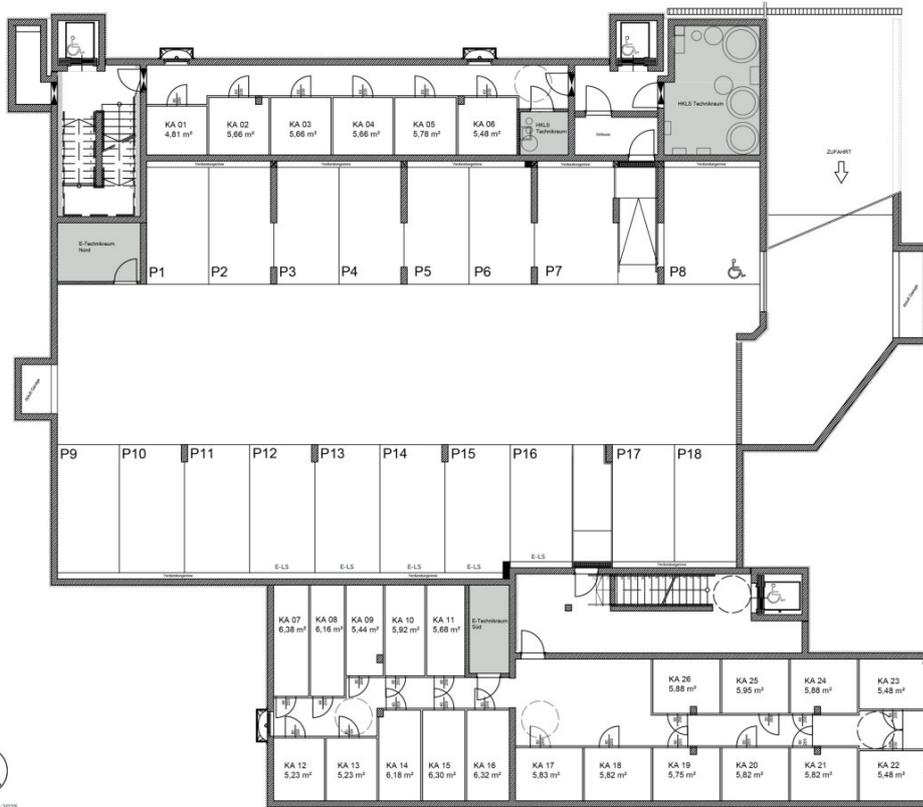
**TOP 15 71,62 m<sup>2</sup>**

LAGE	3.OG
ZIMMER	4
VR	4,64 m <sup>2</sup>
Wo/Kü/Es	24,21 m <sup>2</sup>
Bad	4,73 m <sup>2</sup>
WC	2,05 m <sup>2</sup>
AR	2,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,10 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,58 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,97 m <sup>2</sup>
Balkon	15,52 m <sup>2</sup>
KA 15	6,30 m <sup>2</sup>



Stand Februar 2023

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



**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 **modernen Wohnkomfort**, eine **clevere Raumaufteilung** und **nachhaltige Energielösungen** vereint? Diese **4-Zimmer-Wohnung im Erstbezug** mit **71,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem **ca. 15 m<sup>2</sup> großen Balkon** bietet Ihnen genau das – ein durchdachtes Konzept für entspannte Stunden und ein angenehmes Wohngefühl.

### Platz für alles, was das Leben schön macht!

- **Heller Wohn-Essbereich** – perfekt für gemeinsame Momente
- **Moderne Einbauküche** – stilvoll und funktional
- **Drei Schlafzimmer** – ideal für Familien, Home-Office oder Gäste
- **Badezimmer mit Dusche** – modern & elegant
- **Separates WC** – mehr Komfort für den Alltag
- **Praktischer Abstellraum** – zusätzlicher Platz für Ordnung
- **Geräumiger Vorraum** – mit Platz für Garderobe und mehr

### Nachhaltig & Zukunftsorientiert

- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient & kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage** – umweltfreundlich & nachhaltig
- **E-Ladestationen für Autos** – moderne Mobilitätslösung

## **Komfort auf einem neuen Level**

- **Großer Balkon (ca. 15 m<sup>2</sup>)** – Ihre private Wohlfühloase im Freien
- **Kellerabteil** – extra Stauraum für mehr Wohnfreiheit
- **Parkplatz optional anmietbar** – bequemes Parken direkt vor Ort

Diese Wohnung bietet **alles, was modernes Wohnen ausmacht** – durchdachtes Design, hochwertige Ausstattung und ein nachhaltiges Energiekonzept. Perfekt für alle, die **ein Zuhause mit Zukunft** suchen.

***Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter [www.merkurimmobilien.at](http://www.merkurimmobilien.at)***

*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