

## **Exklusiver Erstbezug: Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon**



**Objektnummer: 8524/98**

**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>	48,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,48 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	788,36 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	552,81 €
<b>Kaltmiete</b>	653,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,95 €
<b>Heizkosten:</b>	57,68 €
<b>USt.:</b>	76,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

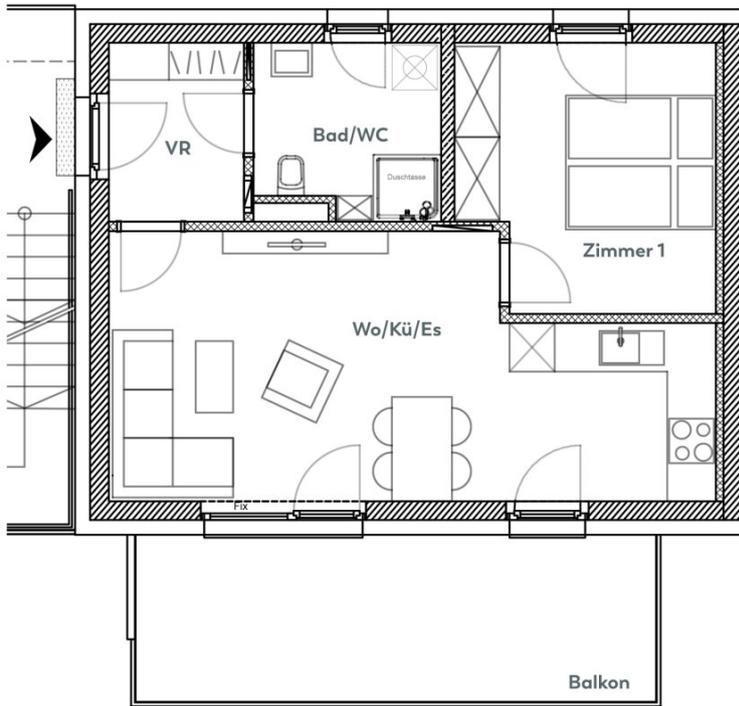
## Ihr Ansprechpartner



**Romina Reisinger**

MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.





**TOP 6** 48,07m<sup>2</sup>

LAGE  
ZIMMER 2

VR 4,32 m<sup>2</sup>  
Wo/Kü/Es 26,29 m<sup>2</sup>  
Bad/WC 5,62 m<sup>2</sup>  
Zimmer 1 11,84 m<sup>2</sup>

Balkon 15,52 m<sup>2</sup>

KA 6 5,48 m<sup>2</sup>



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



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen, lichtdurchfluteten **2-Zimmer-Wohnung**, die höchsten Wohnkomfort mit nachhaltiger Technik vereint. Diese **Erstbezugswohnung** bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung, sondern auch hochwertige Ausstattung und umweltfreundliche Technologien, die für eine zukunftssichere Wohnqualität sorgen.

### Wohnhighlight mit Wohlfühlfaktor

- **Wohnfläche:** 48,07 m<sup>2</sup> – clever genutzt für maximalen Komfort
- **Balkon:** ca. 15 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Sommerabende
- **Offener Wohn-Essbereich** – stilvoll und einladend
- **Moderne Einbauküche** – hochwertig ausgestattet für kulinarische Erlebnisse
- **Großzügiges Schlafzimmer** – Rückzugsort mit Wohlfühlatmosphäre
- **Badezimmer mit Dusche & WC** – elegant und funktional
- **Vorraum mit Garderobenmöglichkeit** – für einen aufgeräumten Empfang

### Nachhaltig & Zukunftsorientiert

- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** – energieeffizient und kostensparend
- **Warmwasseraufbereitung durch Photovoltaik-Anlage** – nachhaltig und umweltfreundlich

- **E-Ladestationen für Autos** – zukunftsorientierte Mobilität direkt vor der Tür

### **Mehr Komfort & Flexibilität**

- **Kellerabteil** – zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung
- **Parkplatz optional anmietbar** – bequemes Parken ohne Stress

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Perfekt für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit nachhaltigem Lifestyle verbinden möchten.

***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