

Erstbezug! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



Objektnummer: 8524/97

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,53 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	5,78 m ²
Gesamtmiete	828,70 €
Kaltmiete (netto)	581,10 €
Kaltmiete	687,21 €
Betriebskosten:	106,11 €
Heizkosten:	60,64 €
USt.:	80,85 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

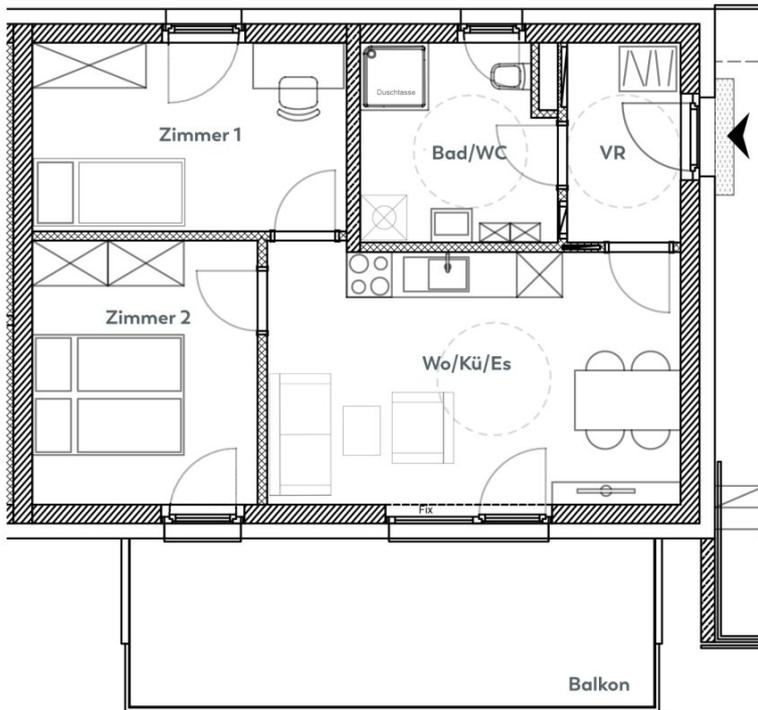
Ihr Ansprechpartner



Romina Reisinger

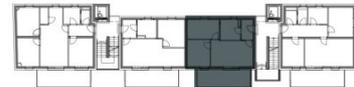
MIVOG Immobilienverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84
8010 Graz





TOP 5 50,53 m²

LAGE	1.OG
ZIMMER	3
VR	3,99 m ²
Wo/Kü/Es	18,79 m ²
Bad/WC	6,59 m ²
Zimmer 1	10,42 m ²
Zimmer 2	10,74 m ²
Balkon	15,52 m ²
KA 5	5,78 m ²



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.



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

Wohnfläche: 50,53 m²

Balkon: ca. 15 m²

Erstbezug – Neubau

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort und eine energieeffiziente Ausstattung in einem stilvollen Neubau. Die durchdachte Raumaufteilung, der große Balkon und die nachhaltige Heiztechnik machen sie zum idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- **Offener Wohn-Essbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Moderne Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- **Zwei Schlafzimmer** – flexibel nutzbar als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer
- **Badezimmer mit Dusche und WC** – modern und funktional
- **Geräumiger Vorraum** mit Platz für eine Garderobe

Besondere Merkmale:

- **Großer Balkon (ca. 15 m²)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien
- **Erstbezug – modernes und energieeffizientes Wohnen**
- **Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe** – nachhaltig und kostensparend

- **Warmwasseraufbereitung über Photovoltaik-Anlage**
- **E-Ladestationen für Autos vorhanden**
- **Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**
- **Parkplatz optional anmietbar**

Diese Wohnung vereint modernes Design mit nachhaltiger Technologie und bietet höchsten Wohnkomfort in attraktiver Lage.

Alle verfügbaren Wohnungen finden Sie auf unserer Homepage unter 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