

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia – sofort beziehbar**



**Objektnummer: 6178**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	52,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	891,72 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	656,60 €
<b>Kaltmiete</b>	810,65 €
<b>Betriebskosten:</b>	154,05 €
<b>USt.:</b>	81,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

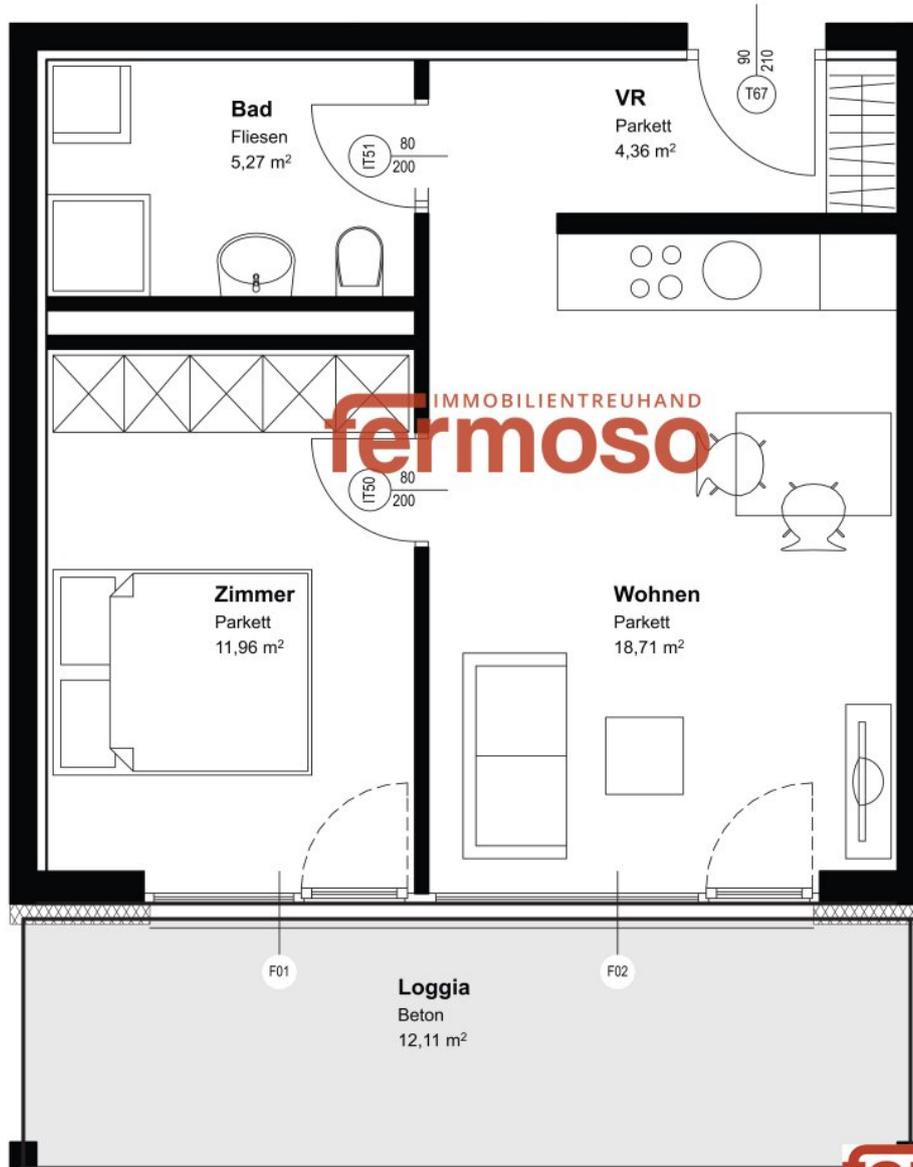
Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10  
1030 Wien







# TOP - 16



## Objektbeschreibung

### **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia – sofort beziehbar**

**Wohnfläche:** ca. 40,30 m<sup>2</sup>

**Loggia:** ca. 12,11 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Beziehbar:** sofort

**Liebe Interessentin, lieber Interessent,**

diese helle, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss, großzügiger Freifläche und idealer Lage für Stadtmenschen, Paare oder Berufseinsteiger.

### **Das bietet Ihnen die Wohnung:**

- **Offener Wohn-/Essbereich** mit ca. 18,71 m<sup>2</sup>
- **Separates Schlafzimmer** mit ca. 11,96 m<sup>2</sup> – Zugang zur Loggia
- **Badezimmer** mit Dusche, WC, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss (ca. 5,27 m<sup>2</sup>)
- **Vorraum** mit ca. 4,36 m<sup>2</sup> – ideal für Garderobe
- **Große Loggia** (ca. 12,11 m<sup>2</sup>) – perfekt für entspannte Stunden im Freien

### **Ausstattung & Vorteile:**

- Edler **Eiche-Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima
- **Moderne Fliesen** im Bad
- **Barrierefreier Zugang** mit Lift

- **Neubauqualität** – gepflegt & energieeffizient
- **Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar**

### **?? Zentrale Stadtlage im Bezirk Lend, Graz:**

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bus & Straßenbahn) fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker & Apotheke in unmittelbarer Nähe
- Nähe zu Volksgarten, Augarten, Murpromenade und Innenstadt
- Perfekte Anbindung an Unis, Schulen & Kulturangebote (Kunsthhaus, Schlossberg)

### **Mietvoraussetzungen:**

- **Sofort beziehbar**
- Erforderlich zur Anmietung:
  - ? **Letzte 3 Lohnzettel** ODER
  - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium)

### **Kontakt & Besichtigung:**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

? [db@fermoso.at](mailto:db@fermoso.at)

? **24 Stunden erreichbar – 7 Tage die Woche**

**Jetzt anfragen & einziehen – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

**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) - <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 <1.500m

### **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