

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia – urbaner Komfort mit Stil**



IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**

**Objektnummer: 6190**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilienreuhand 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>	60,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	950,88 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	685,93 €
<b>Kaltmiete</b>	864,44 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,51 €
<b>USt.:</b>	86,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Dean Banovic**

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



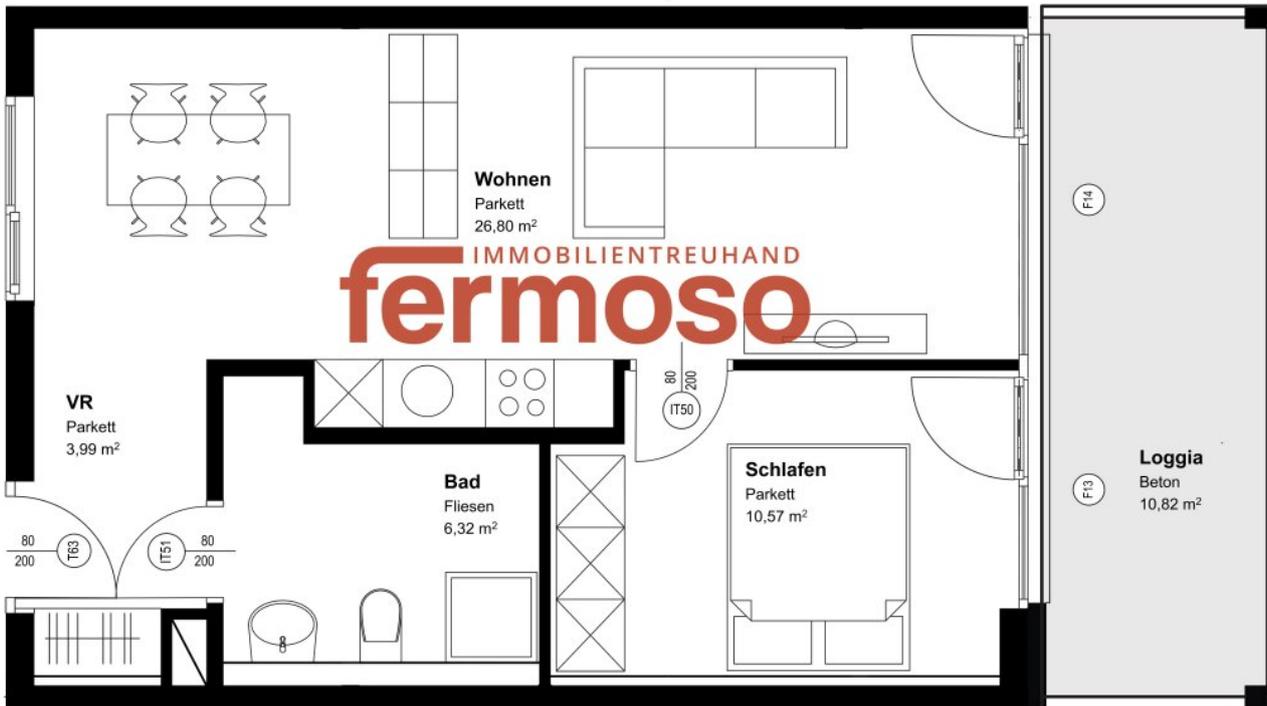








TOP- 33



# Objektbeschreibung

## Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Architektur, großzügige Fensterflächen und eine angenehme Wohnatmosphäre – ergänzt durch eine geräumige Loggia, die Ihnen zusätzlichen Freiraum im Alltag schenkt.

Die Raumaufteilung wurde so konzipiert, dass sowohl Singles als auch Paare optimal von Licht, Funktionalität und Komfort profitieren können. **Fermoso Immobilien** bietet Ihnen hier eine erstklassige Miet Gelegenheit in zentraler Lage von Graz.

## ? Raumaufteilung im Überblick:

- **Wohn-/Essbereich** (ca. 26,80 m<sup>2</sup>) – großzügig, offen & lichtdurchflutet
- **Schlafzimmer** (ca. 10,57 m<sup>2</sup>) – ruhig gelegen, mit Zugang zur Loggia
- **Badezimmer** (ca. 6,32 m<sup>2</sup>) – mit Dusche, WC, Waschbecken & WM-Anschluss
- **Vorraum** (ca. 3,99 m<sup>2</sup>) – ideal für Garderobe & Stauraum
- **Loggia** (ca. 10,82 m<sup>2</sup>) – überdacht & mit Sichtschutz

## ? Ausstattung & Highlights:

- **Eiche-Parkettboden** in Wohn- und Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**, Raum einzeln regulierbar
- **Moderne Fliesen & Ausstattung im Bad**
- **Barrierefreier Zugang**, Lift im Gebäude
- **Große Fensterflächen** für viel Tageslicht
- **Tiefgaragenplatz** auf Wunsch verfügbar

## ?? Top-Lage mit urbaner Infrastruktur – Graz, Bezirk Lend:

- Zentrale, ruhige Seitengasse mit perfekter Verkehrsanbindung
- Öffis (Straßenbahn, Bus) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar
- Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Gastronomie, Cafés in unmittelbarer Umgebung
- Kurze Wege zur Innenstadt, Lendplatz, Murpromenade & Hauptbahnhof
- Ideale Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten & Universitäten

### **? Mietkonditionen:**

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung erforderlich:
  - ? **3 aktuelle Lohnzettel** ODER
  - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder ohne gesichertes Einkommen)

### **? Ihr Ansprechpartner – Feroso Immobilien**

**Dean Banovic**

? +43 676 926 15 29

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

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

**Jetzt kontaktieren & diese attraktive Stadtwohnung mit Loggia besichtigen!**

**Feroso – Ihr zuverlässiger Partner für stilvolles Wohnen in Graz.**

**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