Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia – lichtdurchflutet & ideal geschnitten

Objektnummer: 6189

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	60,78 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	1.111,09 €
Kaltmiete (netto)	831,57 €
Kaltmiete	1.010,08 €
Betriebskosten:	178,51 €
USt.:	101,01 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

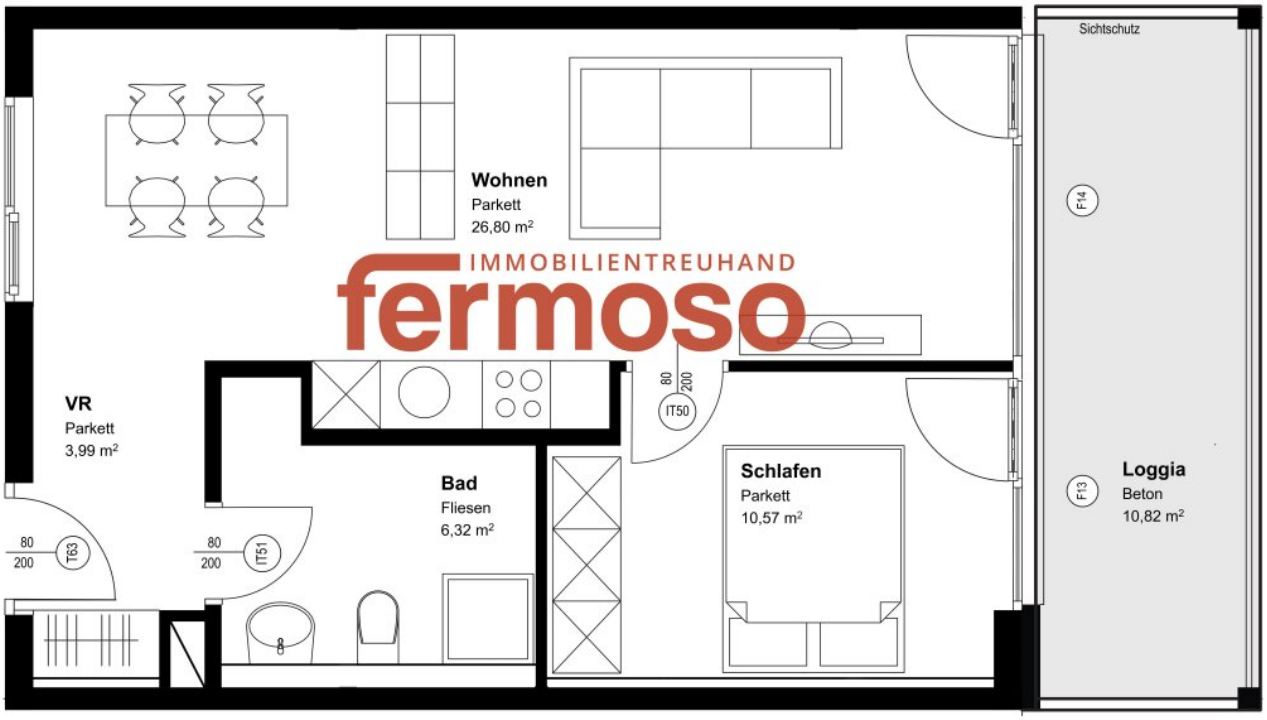
Dean Banovic

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

29
IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

fermoso

TOP- 29



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

Sie träumen von einer modernen Stadtwohnung mit eigenem Garten? Diese 2-Zimmer-Wohnung verbindet durchdachtes Wohnen mit privatem Freiraum – ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen und einen Rückzugsort im Grünen schätzen.

Die gut geschnittene Wohnung verfügt über einen **hellen Wohn-/Essbereich**, ein **separates Schlafzimmer**, ein **modernes Bad** und einen **eigenen Garten**, der direkt vom Wohn- und Schlafzimmer aus zugänglich ist – perfekt zum Entspannen, Lesen oder Frühstücken im Freien.

Raumaufteilung im Überblick:

- **Wohnzimmer mit Küche** – ca. 26,80 m², großzügig & offen gestaltet
- **Schlafzimmer** – ca. 10,57 m², ruhig gelegen, direkter Gartenzugang
- **Badezimmer** – mit Dusche, WC, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- **Vorraum** – ca. 3,99 m² – ideal für Garderobe
- **Windfang** – zusätzlicher Witterungsschutz beim Eingang
- **Loggia** – ca. 11,64 m² – für entspannte Sommerabende
- **Garten** - direkt von der Loggia aus begehbar

Ausstattung:

- **Eiche-Parkettboden** in Wohn- & Schlafräumen
- **Fußbodenheizung**, regulierbar pro Raum
- **Badezimmer mit modernen Fliesen**
- **Große Glasflächen** mit viel Tageslicht
- **Barrierefreier Zugang**, Lift im Haus

- **Tiefgaragenplatz optional mietbar**

?? Ruhige, zentrale Lage mit Top-Anbindung – Bezirk Lend, Graz

- Straßenbahn & Bushaltestellen in wenigen Minuten erreichbar
- Nahversorgung, Supermärkte, Apotheken & Cafés in direkter Nähe
- Kunsthaus Graz, Lendplatz, Murpromenade & Innenstadt fußläufig erreichbar
- Nähe zu Augarten, Volksgarten & Schlossberg
- Optimal angebunden an Schulen, Kindergärten & Universitäten

Mietvoraussetzungen:

- **Sofort verfügbar & bezugsbereit**
- Notwendig zur Anmietung:

  ? **Letzte 3 Lohnzettel** oder

  ? **Bürgschaft** bei fehlendem Einkommen

Kontakt & Besichtigung:

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

? db@fermoso.at

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

Jetzt besichtigen & den privaten Garten in der Stadt genießen!

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

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