Moderne Garconniere mit Loggia – durchdacht, hell & sofort beziehbar

Objektnummer: 6186

Eine Immobilie von Fermoso Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,05 m²
Zimmer:	1
Bäder:	35
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Gesamtmiete	657,27 €
Kaltmiete (netto)	478,48 €
Kaltmiete	597,52 €
Betriebskosten:	119,04 €
USt.:	59,75 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

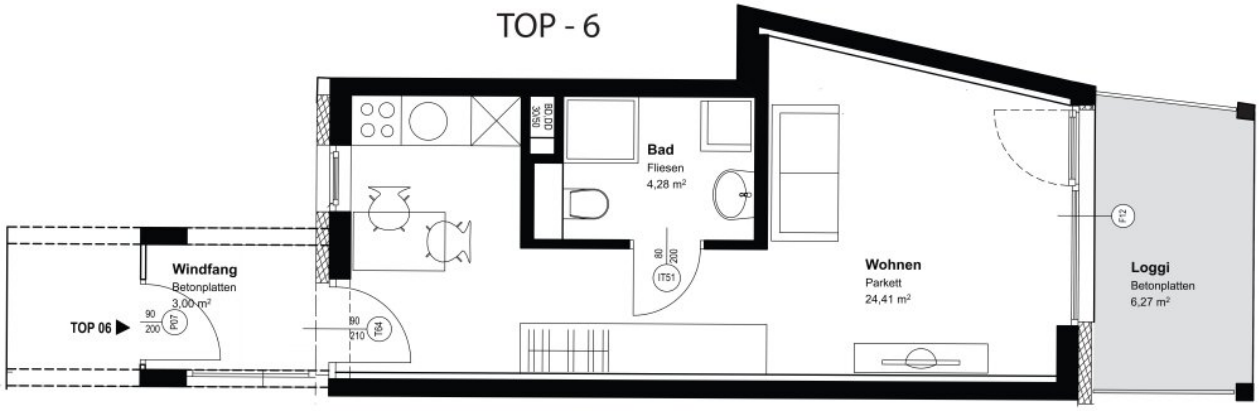
Ihr Ansprechpartner

Dean Banovic

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

6

TOP - 6



IMMOBILIENTREUHAND
fermoso

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese modern geschnittene 1-Zimmer-Wohnung bietet ein stilvolles Zuhause auf kompakter Fläche – perfekt für Singles, Pendler oder Studierende, die Wert auf Qualität, Effizienz und eine zentrale Lage legen.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Wohnfläche** mit über 24 m² offenem Raum sowie der Zugang zur **Loggia**, die den Wohnbereich ins Freie erweitert. Trotz der kompakten Maße bietet die Wohnung eine **separate Küche**, ein modernes **Bad mit Dusche und WC**, sowie einen eigenen Windfang – ideal als Puffer zwischen dem Eingangsbereich und dem Wohnraum.

Raumaufteilung & Highlights:

- **Wohn-/Schlafraum** mit ca. 24,41 m² – großzügig, hell, vielseitig nutzbar
- **Küche** im Eingangsbereich – funktional integriert
- **Badezimmer** (ca. 4,28 m²) mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Windfang/Vorraum** – ca. 3,06 m² – separierter Eingangsbereich
- **Loggia** – ca. 6,27 m² – ruhig gelegen mit Betonplattenbelag

Ausstattung:

- **Hochwertiger Eiche-Parkettboden**
- **Fußbodenheizung**
- **Fliesenboden im Bad**
- Großzügige Fensterflächen mit guter Belichtung
- Lift & barrierefreier Zugang
- Optional: Tiefgaragenplatz im Haus verfügbar

?? Top-Lage – zentral & urban im Grazer Bezirk Lend:

- Öffis (Straßenbahn & Bus) nur wenige Schritte entfernt
- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei & Cafés im Nahbereich
- Nähe zu Lendplatz, Hauptbahnhof, Innenstadt & Augarten
- Murpromenade, Schlossberg & Kunsthaus Graz fußläufig erreichbar
- Ideale Anbindung an Unis & FH

Mietkonditionen:

- **Sofort beziehbar**
- Zur Anmietung notwendig:

  ? **Letzte 3 Lohnzettel** ODER

  ? **Bürgschaft** (bei fehlendem Einkommen, z. B. Studium)

Kontakt für Besichtigung & Rückfragen:

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

? db@fermoso.at

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

Jetzt besichtigen & die perfekte Stadtwohnung sichern!

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