

Stilvoll wohnen mit Loggia – 2-Zimmer-Neubau mit idealer Aufteilung



Objektnummer: 6196

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	51,91 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,55 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,08
Gesamtmiete	829,00 €
Kaltmiete (netto)	647,43 €
Kaltmiete	753,64 €
Betriebskosten:	106,21 €
USt.:	75,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

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









Architectural floor plan of a 100m² apartment with a terrace. The plan includes a living area (Wohnzimmer) with a sofa and TV, a dining area (Esszimmer) with a table and chairs, a kitchen (Küche) with a stove and sink, a bathroom (Bad) with a bathtub, a toilet (WC), and a bedroom (Schlafzimmer) with a bed. The terrace (Terrasse) is 16.62m². The plan also shows a balcony (Balkon) and a storage area (Abstellraum).

Room Details:

- Wohnzimmer:** U=15.22 m, A=15.22 m²
- Esszimmer:** U=15.22 m, A=15.22 m²
- Küche:** U=23.99 m, A=27.39 m²
- Bad:** U=8.43 m, A=4.30 m²
- WC:** U=4.52 m, A=2.1 m²
- Schlafzimmer:** U=6.97 m, A=2.1 m²
- Terrasse:** U=16.62 m, A=12.66 m²

Other Features:

- ABSTELLRAUM:** U=5.26 m, A=1.51 m²
- Balkon:** U=5.26 m, A=1.51 m²
- Loggia:** U=16.62 m, A=12.66 m²

Objektbeschreibung

Liebe Interessentin, lieber Interessent,

diese moderne 2-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumgestaltung mit hochwertiger Ausstattung und einer großzügigen Loggia. Mit rund 51,91 m² Nutzfläche bietet sie alles, was komfortables Stadtwohnen ausmacht – lichtdurchflutete Räume, klare Linien und praktische Details wie ein Abstellraum und getrenntes WC.

Ideal geeignet für Singles, Paare oder ruhige Homeoffice-Nutzer – ob als Erstbezug oder neues Kapitel in der Stadt.

? Raumaufteilung im Überblick:

- **Wohn-/Essbereich:** ca. 25,63 m² – hell, offen und mit Zugang zur Loggia
- **Schlafzimmer:** ca. 11,51 m² – gemütlich und gut möblierbar
- **Badezimmer:** ca. 5,35 m² – mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- **WC:** separat, ca. 2,01 m²
- **Vorraum:** ca. 4,88 m² – mit Platz für Garderobe
- **Abstellraum:** ca. 2,55 m² – selten in Wohnungen dieser Größe
- **Loggia:** ca. 12,66 m² – westseitig, überdacht und ruhig gelegen

? Ausstattungshighlights:

- Parkettboden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Fliesen im Sanitärbereich
- Barrierefreier Zugang & Lift im Haus
- Hochwertige Neubauqualität
- Tiefgaragenstellplatz optional mietbar

? Lagevorteile – Graz Lend:

- Zentrale, aber ruhige Lage in einem der aufstrebendsten Stadtteile
- Straßenbahn & Bus in direkter Nähe
- Supermärkte, Apotheke, Bäckerei & Gastronomie fußläufig erreichbar
- Kurze Wege zum Lendplatz, Kunsthaus, Schlossberg & Innenstadt
- Beste Erreichbarkeit für Studierende & Berufstätige (FH & Universitäten)

? Mietvoraussetzungen:

- **Sofort bezugsbereit**
- Erforderlich:
 - ? **3 aktuelle Lohnzettel** ODER
 - ? **Bürgschaft** (z. B. bei Studium oder fehlendem Einkommen)

? Kontakt:

Dean Banovic

? +43 676 926 15 29

? db@fermoso.at

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

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 <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap