

## TOP Penthouse mit Blick über Grazer Westen



Objektnummer: 5516/547

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8010 Graz                      |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025                           |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 63,20 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 3,50                           |
| <b>Bäder:</b>            | 1                              |
| <b>WC:</b>               | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 27,31 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.119,01 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 952,16 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.119,01 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 166,85 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>   |                                |

Heizkosten ca. EUR 113, Einmalig Bearbeitungsgebühr EUR 350

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

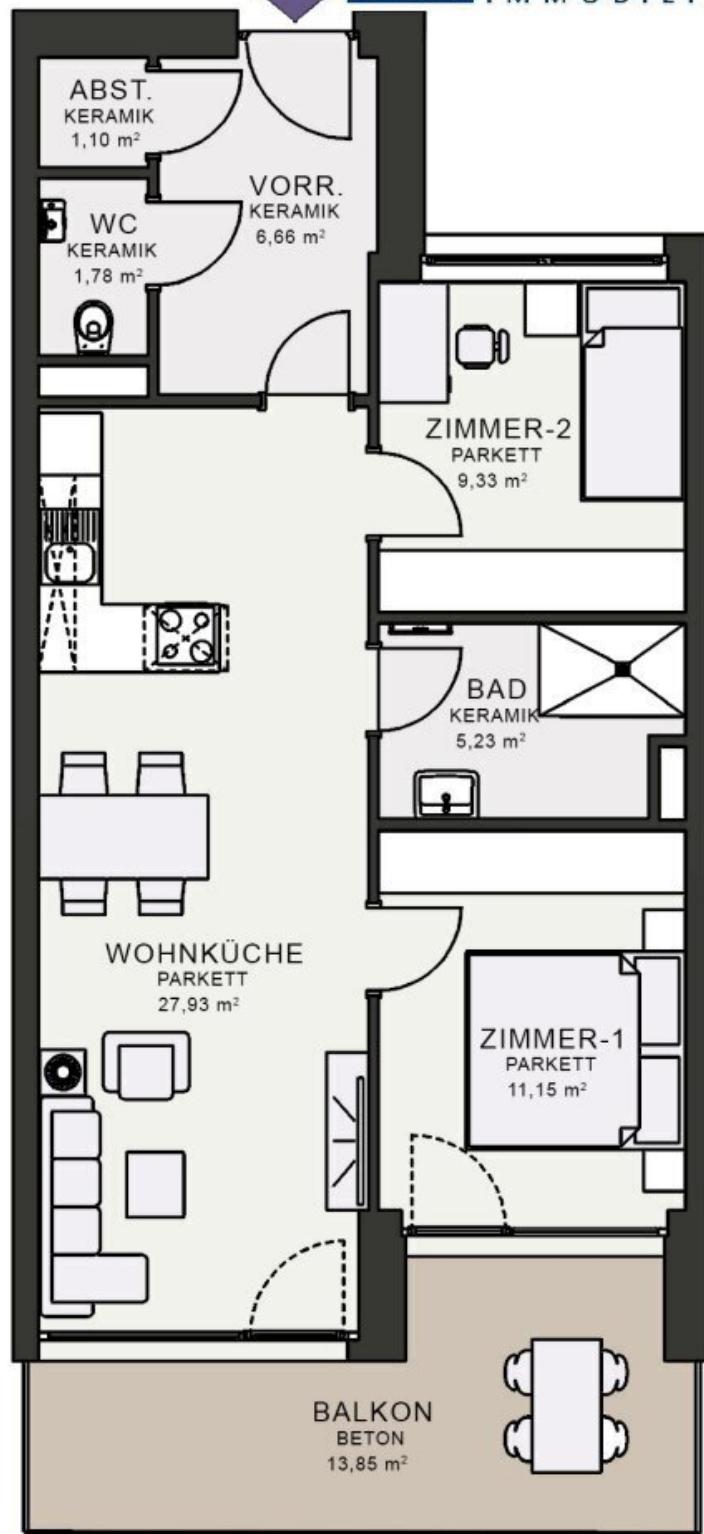


**Mag. Marianne Cappello**









# Objektbeschreibung

Kofferpacken und ab **1. Februar 2025 einziehen** - Top ausgestatteter **Erstbezug**, zentral gelegen. Langzeitmiete! NEUBAU Messequadrat in der Fröhlichgasse.

Hier finden Sie eine traumhafte **3-Zimmer-Penthousewohnung** mit hellen Räumen und großer Terrasse. Ein großer **offener Wohnraum** mit toller **Tischlerküche** und Ausgang auf die herrliche Süd-Ost-Terrasse mit Blick über den Grazer Süden, 2 **Schlafzimmer**, Badezimmer mit Dusche **UND** Badewanne.

Durch die **Barrierefreiheit** von der Tiefgarage bis zur Wohnung, ist diese Wohnung **für alle Altersstufen ideal**. Lange Mietverträge machen diese Neubau-Wohnungen besonders attraktiv.

Alle Wohnungen bieten eine besonders hochwertige Ausstattung:

- **Eichenparket** in allen Zimmern, Fliesen in den Vorräumen und Bädern
- Fußbodenheizung mit **Fernwärme**
- neue **Tischlerküche** mit Siemensgeräten (Backrohr, Ceranfeld, Umluft-Dunstabzug, Geschirrspüler 60cm, großer Kühlschrank mit Gefrierfach)
- große Balkone oder **Terrassen oder Gartenanteile**
- Fenster und Balkontüren **3-fach verglast**, Wärme und Schall-isoliert mit außen liegendem Sonnenschutz
- **Glasfaseranbindung** für Internet
- **SAT- Anschluss**
- **Warmwasser zentral** aufbereitet mit PV-Anlage am Dach
- **Badewanne** und zusätzlich **große Dusche 90 x 90** mit Glaswand, Waschtisch und Spiegelschrank.
- je 1 Kellerabteil

- Fahrradabstellflächen
- Parkanlagen, Kinderspielflächen, Radwege
- Die Wohnung wird mit **Küche und Badezimmermöbel** übergeben, hierfür wird eine Möbelmiete von EUR 48,4 pro Monat verrechnet
- **Tiefgaragenplätze optional mietbar, EUR 132 p.m**
- Mietvertrag auf 5 Jahre, Option der Verlängerung, **Langzeitmietern willkommen!**
- Beste Infrastruktur für Einkaufen, öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn 6, Bus 66), Autobahnnähe.

Sie können unsere **Beispielvideos und Fotos auf [www.bestinvest-immo.at](http://www.bestinvest-immo.at)** ansehen. Für eine Terminvereinbarung stehen wir sehr gerne zur Verfügung.

Hinweis: das Gebäude befindet sich in der letzten Phase bevor der Erstbezug mit Feb.2026 stattfindet. Es sind noch 2, 3 und 4-Zimmerwohnungen auf unterschiedlichen Etagen sowie Penthouse-Wohnungen verfügbar. Tiefgaragen sind **optional** anmietbar, auch mehrere. Der Innenhof sowie die Außenanlagen werden mit **Parkanlagen und Spielflächen** angelegt.

**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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

## **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap